

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 2020 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 31.12.2020 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік, Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 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 2020 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 2020 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 «ФІЛКІ ЕТЕРІЯ» (код ЄДРПОУ 36858568) № 21022020-ПФД про надання поворотної фінансової допомоги від 21.02.2020 року за справедливою вартістю, а саме, за амортизованою собівартістю. Так, на балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» станом на 31.12.2020 року за первинними даними бухгалтерського обліку вказана дебіторська заборгованість відображається за сумою первісного рахунку в розмірі 115 679 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 31.12.2020 року для зменшення визнаного кредитного ризику за фінансовим інструментом Фондом був створений резерв очікуваних кредитних збитків на суму 17 352 тис. грн.;

- В складі активів Фонду обліковуються поточні фінансові інвестиції, що відповідно до Облікової політики та вимог МСФЗ і МСБО, мають обліковуватись за справедливою вартістю, до їх складу віднесені придбані Фондом похідні фінансові інструменти, а саме форвардні контракти загальною балансовою вартістю станом на 31.12.2020 року 254 537 тис. грн., ринкові котирування по зазначеним фінансовим інструментам станом на 31.12.2020 року були недоступні, іншої вхідної інформації не надходило, відповідно облік їх здійснюється за ціною придбання. Що є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових інструментів. На думку аудитора, вплив зміни в оцінках може бути значним (кількісне визначення фінансового впливу на практиці є неможливим без залучення Фондом фахових оцінювачів) 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 враховувались 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.

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 2020 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Фонду.

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.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ»**, враховуючи роз'яснення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 26.12.2018 року та вимоги Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» являється підприємством, що становить суспільний інтерес.

Інформація про узгодженість звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер

Наша думка про фінансову звітність не розповсюджується на Звіт про управління. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися зі Звітом про управління та при цьому розглянути, чи існує суттєва неузгодженість між Звітом про управління і фінансовою звітністю **ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»**, активи якого перебувають в управлінні **ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ»**, та чи цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєва невідповідність між Звітом про управління і фінансовою звітністю та/або цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве неправильне твердження, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до даного Звіту.

Ми зазначаємо про узгодженість Звіту про управління ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ», який складається відповідно до Закону України № 996-XIV від 16.07.1999 року «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (зі змінами і доповненнями) та Наказу Міністерства фінансів України від 07.12.2018 року № 982 «Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління», з фінансовою звітністю Фонду за звітний період та про відсутність суттєвих викривлень у Звіті про управління відповідно до пункту 5 частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21 грудня 2017 року.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо увагу на те, що ПАТ «ІСТЕЙТ» здійснює свою діяльність в умовах фінансово-економічної та політичної кризи. В результаті нестабільної ситуації в Україні діяльність Фонду супроводжується ризиками.

Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання.

Управлінський персонал не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування Фонду, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, не враховуючи зростаючу невизначеність, пов'язану із зміною економічної ситуації та песимістичними прогнозами розвитку світової та національної економіки. Суттєвих суджень управлінського персоналу щодо зміни облікових оцінок через вплив пандемії COVID-19 та запровадження карантинних і обмежувальних заходів на невизначеність оцінки та розкриття у фінансовій звітності Фонду інформації, пов'язаної з відповідними обліковими оцінками, ця фінансова звітність не містить.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутнє діяльності Фонду на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому, надана аудиту фінансова звітність ПАТ «ІСТЕЙТ» не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

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	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6

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 здійснювало ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» згідно Договору про управління активами ПАТ «ІСТЕЙТ» №05022019 – КУА від 05.02.2019 року.

Відповідно до рішення єдиного учасника Фонду №2506/20-1 від 25 червня 2020 року було змінено адресу місцезнаходження ПАТ «ІСТЕЙТ», а саме: з адреси: 01033, Україна, м. Київ, вул. Саксаганського, буд. 40/85 на адресу: 01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6.

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 02 липня 2020 року (Протокол засідання Наглядової ради №02/07-20). Зміни були внесені до п.п.2.4 Проспекту щодо до зміни місцезнаходження Фонду. До Регламенту Фонду були внесені зміни до п.п.1.7. також щодо місцезнаходження Фонду. Вказані Зміни до Проспекту та до Регламенту ПАТ

«ІСТЕЙТ» були зареєстровані департаментом ліцензування професійних учасників фондового ринку НКЦПФР 29.07.2020 року.

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
5	Директор Товариства	Терещенко Людмила Сергіївна

ТОВ КУА «ПРОФІНВЕСТ» має Ліцензію, видану Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку на вид господарської діяльності - професійна діяльність на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), номер і дата прийняття рішення: № 795 від 13.11.2018 року, строк дії: з 13.11.2018 року – необмежений.

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 2020 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 з подальшими доповненнями), яке затверджене Рішенням Голови Наглядової ради Фонду № 1-ОП від 02.01.2019 року. Бухгалтерський облік Фонду автоматизований та ведеться за допомогою комп'ютерної програми 1С: Бухгалтерія, версія 8.

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 31.12.2020 року складає 2 133 965 тис. грн..

Нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції, основні засоби, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи

У результаті проведеної перевірки аудитором встановлено, що станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду не обліковуються нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції, інвестиційна нерухомість, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи, що в відповідає даним облікових реєстрів.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонду обліковуються основні засоби, до складу яких включено актив на право користування об'єктом оренди згідно Договору суборенди приміщення з орендодавцем ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (код ЄДРПОУ 40632479) №170620/П7-13 від 17 червня 2020 року (зі строком дії договору до 31.12.2022 року включно) за залишковою вартістю на суму 67 тис. грн., первісна вартість яких складає 87 тис. грн., а сума нарахованого із застосуванням прямолінійного методу зносу станом на 31.12.2020 року складає 20 тис. грн.

Згідно вимог МСФЗ 16 «Оренда», Фонд детально відображає в обліку всю інформацію щодо довгострокових договорів оренди, а саме: активи у формі права користування окремо від інших активів, зобов'язання з оренди окремо від інших зобов'язань, амортизацію активів у формі права користування відповідно до виду базового активу, відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди, балансову вартість активів у формі права користування на кінець звітного періоду відповідно до виду базового активу. Інформація щодо довгострокового договору оренди розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності.

Фінансові інвестиції

За даними проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що на балансі Фонду станом на 31.12.2020 року обліковуються довгострокові інші фінансові інвестиції в сумі 37 926 тис. грн., до яких включена частка Фонду у статутному капіталі інших підприємств, а саме:

- ТОВ «ТОТУЧАНОВ» (код за ЄДРПОУ 43318192), частка в статутному капіталі - 15% на суму 150 тис. грн., договір № б/н від 28.02.2020 року;
- ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС» (код за ЄДРПОУ 42626320), частка в статутному капіталі - 20% на суму 5 тис. грн., договір № б/н від 03.08.2020 року;
- ТОВ «АПОСТРОФ ТВ» (код за ЄДРПОУ 42569624), частка в статутному капіталі - 100% на суму 37 771 тис. грн., договір № б/н від 03.12.2020 року.

До складу довгострокових фінансових інвестицій Фонду включена також частка у статутному капіталі інших підприємств, по яким було здійснено розрахунок справедливої вартості цього інструменту капіталу і станом на звітну дату вона (частка у статутному капіталі) дорівнює нулю. Інформація щодо справедливої вартості частки у таких підприємствах наведена Фондом у Примітках до фінансової звітності.

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковуються і поточні фінансові інвестиції на загальну суму 336 604 тис. грн., які складаються з фінансових інвестицій у прості векселі за справедливою вартістю на суму 82 067 тис. грн. та які оцінюються на звітну дату за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Станом на 31.12.2020 року сума дисконту склала 45 691 тис. грн. Крім простих векселів, до складу поточних фінансових інвестицій включені деривативи на суму 254 537 тис. грн. Справедлива вартість форвардних контрактів дорівнює сумі первісного рахунку (вартості придбання).

Детальна інформація щодо фінансових інвестицій, які обліковуються на балансі станом на 31 грудня 2020 року, розкрита Фондом в Примітках до річної фінансової звітності за 2020 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 справедливою вартістю», МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Запаси

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковуються товари на суму 4 104 тис. грн., які складаються із об'єктів нерухомості (житлові квартири для продажу), придбані 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.

Грошові кошти

Залишок грошових коштів Фонду на рахунках в АТ «КРИСТАЛБАНК» (МФО 339050) в національній валюті станом на 31 грудня 2020 року склав 129 596 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Фонду.

Дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2020 року поточна дебіторська заборгованість Фонду за товари, роботи, послуги, за розрахунками з бюджетом та за розрахунками із внутрішніх розрахунків відсутня, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Дебіторська заборгованість Фонду за розрахунками за виданими авансами станом на 31.12.2020 року становить 1 458 486 тис. грн., до складу якої включені аванси, сплачені за Інвестиційними договорами, предметом яких є отримання в майбутньому у власність приміщень після завершення будівництва та прийняття об'єкта (житлові квартири) в експлуатацію.

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 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковується дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів в сумі 291 тис. грн., до якої віднесені нараховані відсотки АТ «КРИСТАЛБАНК» на залишок коштів на поточних рахунках за грудень місяць 2020 року.

Станом на звітну дату на балансі Фонду обліковується також інша поточна дебіторська заборгованість в сумі 191 695 тис. грн., до складу якої включена: дебіторська заборгованість за двома договорами надання позики в сумі 20 325 тис. грн., за договором про надання поворотної фінансової допомоги № 21022020-ПФД від 21.02.2020 року в сумі 115 679 тис. грн., 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, та сума авансу у сумі 48 237 тис. грн. згідно Попереднього договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі ТОВ «Європейська Медіа Група» від 30.11.2020 року, 2 тис. грн. – інша заборгованість.

Дебіторську заборгованість за наданими позиками Фонд оцінює за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективної відсоткової ставки. Для визначення собівартості дебіторської заборгованості за виданими позиками Фондом здійснювалось дисконтування заборгованості із застосуванням поточної процентної ставки (ставки дисконтування), сума дисконту дебіторської заборгованості склала 434 тис. грн., а сума амортизації дисконту склала 199 тис. грн.

Станом на звітну дату Фонд дійшов висновку, що кредитний ризик за фінансовим інструментом (інша поточна дебіторська заборгованість) зазнав значного зростання з моменту первісного визнання та створив резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській заборгованості у сумі 24 804 тис. грн., що зменшує іншу дебіторську заборгованість (рядок 1155 Балансу) на цю суму.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита ПАТ «ІСТЕЙТ» в Примітках до річної фінансової звітності за 2020 рік.

На думку Аудиторів, 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 2020 рік достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності, чинного законодавства України щодо визнання та оцінки активів.

Вартість активів Фонду станом на 31.12.2020 року збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 1 365 671 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 31.12.2020 року складає 1 880 676 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 2020 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).

Станом на 31.12.2020 року на балансі Фонду обліковуються інші довгострокові зобов'язання в сумі 30 тис. грн. за договором суборенди приміщення № 170620/П7-13 від 17 червня 2020 року (зі строком дії договору до 31.12.2022 року включно) з ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (код ЄДРПОУ 40632479), що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Станом на звітну дату на балансі Фонду обліковується поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями за вищевказаним договором суборенди приміщення у сумі 42 тис. грн., а також поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги у сумі 76 тис. грн. за агентські послуги, що відповідає первинним документам.

На балансі Фонду станом на 31.12.2020 року обліковується поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом, яка складає 9 тис. грн. за податком на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, за 4-й квартал 2020 року.

Станом на 31.12.2020 року поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами становить 1 843 535 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 звітну дату на балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» обліковуються інші поточні зобов'язання в сумі 18 649 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 18 335 тис. грн. та являє собою заборгованість за виплатою дивідендів учасникам Фонду.

На балансі ПАТ «ІСТЕЙТ» станом на 31.12.2020 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 31.12.2020 року збільшився у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 1 256 357 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 2020 рік, в цілому достовірно та повно відповідно до вимог Міжнародних Стандартів фінансової звітності та чинного законодавства України.

Розкриття інформації щодо фінансових результатів

Доходи

Загальний розмір доходів 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 31.12.2020 року складає 359 517 тис. грн., що у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року більш на суму 159 438 тис. грн.

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Фонду здійснюється на підставі первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Фонду за 2020 рік в цілому відповідають первинним документам.

За результатами діяльності у 2020 році Фондом отримано доходів на загальну суму 359 517 тис. грн., а саме:

- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) в сумі 227 764 тис. грн., до складу якого включено доходи від реалізації об'єктів нерухомості (квартир), шляхом укладення договорів купівлі - продажу нерухомого майна;

- інші операційні доходи в сумі 11 954 тис. грн., з них: сума курсових різниць складає 858 тис. грн., а сума корегування кредитного збитку – 11 096 тис. грн.;

- інші фінансові доходи в сумі 52 378 тис. грн., з них: доходи від отриманих відсотків за залишками коштів на поточних рахунках в банку в сумі 6 046 тис. грн. та доходи від амортизації дисконту в сумі 46 332 тис. грн.;

- інші доходи від реалізації фінансових інвестицій на суму 67 421 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

Загальний розмір витрат 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 31.12.2020 року складає 187 428 тис. грн., що у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року більш на суму 40 452 тис. грн.

На думку аудиторів, облік витрат Фонду ведеться в цілому відповідно до норм МСБО.

Бухгалтерський облік витрат Фонду за 2020 рік здійснюється на підставі первинних документів. За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам щодо витрат Фонду, в цілому відповідають даним фінансової звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» за 2020 рік.

За 2020 рік загальна сума витрат Фонду склала 187 428 тис. грн. До складу витрат віднесено:

- Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) - об'єктів нерухомості (квартир) в сумі 137 776 тис. грн.

- Адміністративні витрати в сумі 7 399 тис. грн., з них: винагорода депозитарній установі ІСІ в сумі 33 тис. грн.; винагорода Товариству в сумі 1 232 тис. грн.; винагорода аудиторів ІСІ в сумі 84 тис. грн.; податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, в сумі 181 тис. грн.; нотаріальні послуги в сумі 46 тис. грн.; витрати, пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ (у тому числі банківське обслуговування) в сумі 549 тис. грн.; оренда приміщення (амортизація активу) в сумі 40 тис. грн. та агентські послуги в сумі 5 234 тис. грн.

- Витрати на збут в сумі 2 874 тис. грн., до яких віднесено комісійну винагороду продавцям (агентам з продажу).

- Інші операційні витрати в сумі 18 211 тис. грн. з нарахування резерву під очікувані кредитні збитки.

- Фінансові витрати в сумі 890 тис. грн., з них: відсоткові витрати за зобов'язаннями з оренди в сумі 13 тис. грн. та витрати від розрахунку справедливої вартості (дисконтування) в сумі 66 тис. грн. та амортизація дисконту в сумі 811 тис. грн.

- Інші витрати в сумі 20 278 тис. грн. - собівартість реалізованих фінансових інвестицій.

Витрати з податку на прибуток в 2020 році склали 0 тис. грн.

Таким чином, за результатами своєї діяльності за 2020 рік з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених, ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ», активи якого перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ», отримало чистий прибуток в сумі 172 089 тис. грн., а сума сукупного доходу Фонду на кінець звітного періоду дорівнює сумі чистого прибутку та складає теж 172 089 тис. грн.

У звітному періоді згідно Рішень єдиного учасника Фонду (№0503/20-2 від 05.03.2020 року, №2506/20-1 від 25.06.2020 року, №0809/20-1 від 08.09.2020 року) нараховано та сплачено дивідендів за результатами діяльності 2016 року в сумі 62 775 тис. грн. Згідно Рішення єдиного учасника Фонду №0511/20-1 від 05.11.2020 року нараховано дивідендів за 2017 рік в сумі 25 000 тис. грн., а сплачено в сумі 6 665 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 року нерозподілений прибуток Фонду становить 496 668 тис. грн.

Аудитори вважають, що Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 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 2020 рік.

На думку аудитора, фінансові звіти ПАТ «ІСТЕЙТ» відображають справедливо і достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2020 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 станом на 31.12.2020 року на рахунках ПАТ «ІСТЕЙТ» у банку складає 129 596 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 31.12.2020 року складає суму 253 289 тис. грн.

Власний капітал ПАТ «ІСТЕЙТ» складається із зареєстрованого Статутного капіталу в розмірі 130 000 тис. грн., Додаткового капіталу/емісійного доходу в розмірі 24 472 тис. грн., Нерозподіленого прибутку в розмірі 496 668 тис. грн., Неоплаченого капіталу в розмірі (51 498) тис. грн. та Вилученого капіталу в розмірі (346 353) тис. грн.

Капіталу у дооцінках на балансі Фонду станом на 31.12.2020 року не має.

Протягом 2020 року було нараховано дивідендів єдиному учаснику Фонду за 2016 - 2017 роки в сумі 62 775 тис. грн. та сплачено дивідендів в сумі 54 246 тис. грн.

Розмір власного капіталу у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшився на 109 314 тис. грн. в цілому за рахунок збільшення суми нерозподіленого прибутку.

На думку аудиторів, розмір та структура власного капіталу Фонду станом на 31.12.2020 року в усіх суттєвих аспектах відображені у фінансовій звітності ПАТ «ІСТЕЙТ» достовірно. Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Фонду протягом 2020 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 31.12.2020 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'яност сімдесят тисяч гривень 00 копійок).

Дані щодо єдиного учасника Фонду наведені у Таблиці 3:

Таблиця 3

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

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

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій видано ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВУ «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ» Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 130 000 000 грн. (Сто тридцять мільйонів гривень 00 копійок), номінальною вартістю 1(одна) грн. кожна, простих іменних акцій

000 000,00 штук, форма існування акцій – бездокументарна. Реєстраційний № 00611, за 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 176 420,00 грн., що підтверджено відповідними первинними документами. Сума в розмірі 7 420,00 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.

Протягом 2020 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 31.12.2020 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.

Вилучений капітал станом на 31.12.2020 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 аспектах відповідає вимогам чинного законодавства

Щодо вартості чистих активів

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

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «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 31.12.2020 року становить 253 289 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Активи Фонду становлять 2 133 965 тис. грн., з них: необоротні активи – 37 993 тис. грн. та оборотні активи – 2 095 972 тис. грн.

Зобов'язання Фонду становлять 1 880 676 тис. грн.

Власний капітал становить 253 289 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 103,35 грн. (253 289 тис. грн. / 2 450 811 штук).

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду

Таблиця 4

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Частка в загальній балансовій вартості активів (%)
Інвестиції в цінні папери	336 604	15.78
Запаси	4 104	0.19
Грошові кошти на поточному та/або депозитному рахунках	129 596	6.07
Інвестиції в банківські метали	-	-
Інші інвестиції	37 993	1.78
Дебіторська заборгованість	1 625 668	76.18
Усього	2 133 965	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 ПАТ «ІСТЕЙТ», 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 ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «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.

Інформація щодо системи управління ризиками розкрита Фондом у Примітках до фінансової звітності за 2020 рік.

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) (далі Положення) та призначено посадовою особою служби внутрішнього аудиту (контролю) Сігорських Ірину Сергіївну. Положення є внутрішнім нормативним документом і розроблене згідно з вимогами законодавства України про регулювання ринку цінних паперів і ринку фінансових послуг та Рішення НКЦПФР Про затвердження Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) в професійних учасниках фондового ринку № 996 від 19.07.2012 року (зі змінами та доповненнями).

Станом на 31.12.2020 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 14 лютого 2020 року (протокол № 14/02/20-1), Головою Наглядової ради обрано Луценко Марину Володимирівну, яка є Головою Наглядової ради і станом на 31.12.2020 року. Членами Наглядової ради Фонду на вказану дату є Кравченко Аліна Михайлівна та Донська Валентина Олександрівна.

Функції виконавчого органу реалізує ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» відповідно до Договору про управління активами №05022019 – КУА від 05.02.2019 року.

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.

Згідно МСФЗ, пов'язаними сторонами вважаються: підприємства, що знаходяться під контролем або значним впливом інших осіб; підприємства або фізичні особи, що прямо або опосередковано здійснюють контроль Фондом або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

За даними, наданими аудитору управлінським персоналом, станом на 31.12.2020 року пов'язаними сторонами Фонду є:

Інформація про учасників та голову наглядової ради (представника єдиного учасника-юридичної особи) 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
А		Учасники - фізичні особи				
		Немає	Немає	Немає	Немає	Немає
Б		Учасники - юридичні особи				
	1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД (АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ	HE 332056	вул. Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдінг, офіс 203, 1060, м. Нікосія, Республіка Кіпр	100,00	Не належить

		ЛТД)				
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 належит ь
		Усього:			100,00	

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

№ з/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 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

№ 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 (АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД)	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

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, %
	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

Інформація про юридичних осіб, у яких 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, %
1.	38901562	I	38825424	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОІЛСІ»	01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 20	50,00 (до 15.10.20 20 р.)
2.	38901562	I	36858568	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 9, ЛІТЕРА А	100,00 (з 25.12.20 14 р.)
3.	38901562	I	42626320	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРЕДС РЕЗОРТС»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14, офіс 203	20,00 (з 03.08.20 20 р.)
4.	38901562	I	44135322	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАУКОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14	20,00 (з 13.11.20 20 р.)
5.	38901562	I	43999602	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРЕНД ЕНД АЛЕКС»	01010, м. Київ, Дніпровський узвіз, буд. 1	25,00 (з 25.11.20 20 р.)
6.	38901562	I	42569624	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АПОСТРОФ ТВ»	01001, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 10, вхідна група №12, прим. 1	100,00 (з 08.12.20 20 р.)
7.	38901562	I	44011137	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТВЕНТІ ВАН ТВЕНТІ НАЙН»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14	25,00 (з 28.12.20 20 р.)

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

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 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 "ОЛІМПІЄЦЬ"	01014, м. Київ, вул. Командарма Каменєва, буд. 4-А, прим. 11	0,00
5. Кузьменко Олексій Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р.)	2431812937	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІСТЕЙТ"	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
6. Кузьменко Олексій	2431812937	I	38980529	ПУБЛІЧНЕ	01033, м. Київ, вул.	100,00

	Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., Голова Наглядової ради)				АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ЕРІДА МЕНЕДЖМЕНТ”	Саксаганського, буд.40/85	
7.	Кузьменко Олексій Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., Акціонер)	2431812937	I	30777473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПАРТА»	03049, м. Київ, проспект Повітрофлотський, будинок 16	100,00
8.	Кузьменко Олексій Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., Керівник)	2431812937	I	40098345	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІЛАТЕЛЬ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, будинок 2/1, приміщення 285	0,00
9.	Кобзарев Євген Володимирович (Член Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р.)	2856510378	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ІСТЕЙТ”	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
10.	Кобзарев Євген Володимирович (Член Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., Керівник до 23.06.2020 р.)	2856510378	I	39599596	АСОЦІАЦІЯ "БУДІВЕЛЬНА ГРУПА "БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, буд.2/1, прим. 285	0,00
11.	Кравченко Аліна Михайлівна (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» з 14.02.2020 р.)	3347606327	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ІСТЕЙТ”	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00
12.	Донська Валентина Олександрівна (Член Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» з 14.02.2020 р.)	2834520521	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО “ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД “ІСТЕЙТ”	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00

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

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

Протягом 2020 року ПАТ «ІСТЕЙТ» проводило наступні операції з пов'язаними, а саме:

	Операції з пов'язаними сторонами з 01.01.20р. по 31.12.20р.	Заборгованість на 31.12.20р., строк повернення якої ще не настав
надання позики:		
- ТОВ «ТОТУЧАНОВ»;	17 863	17 863
- ТОВ «ФІЛКІ ЕТЕРІА»;	115 679	115 679
- ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС»	2 698	2 698
Дивіденди АКсіОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ПТД, НЕ 332081 (нараховані)	62 780	
Дивіденди АКсіОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ПТД, НЕ 332081 (сплачені)	54 246	18 335

Дотримання законодавства у разі ліквідації

Протягом звітної періоду ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» не планувало та не розпочинало процедуру ліквідації ПУБЛІЧНОГО АКціОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «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 Фонду, 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 та у 2019 році Фонд відповідав визнанню та критеріям, що встановлені Законом України Про бухгалтерський облік та фінансову

звітність в Україні № 996-XIV від 16 липня 1999 року (в редакції від 05.10.2017 року № 2164-VIII) для підприємств, що становлять суспільний інтерес.

У 2020 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-VIII від 05.10.2017 }.

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 - АКЦІОМА 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 включене до розділу 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, виконання третього завдання з обов'язкового аудиту відбувалось з 10.02.2021 року по 30.03.2021 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 в наслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

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

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

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

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

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

Аудиторський звіт був узгоджений з додатковим звітом для Служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства у день подання аудиторського звіту – 30.03.2021 року.

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

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

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

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

- кадрове забезпечення юридичних осіб у сфері бухгалтерського обліку, оподаткування та фінансів;
- послуги з оцінки;
- послуги, пов'язані із залученням фінансування, розподілом прибутку, розробкою інвестиційної стратегії, окрім послуг з надання впевненості щодо фінансової інформації.

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

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

- аудитор зазначає, що крім послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду за 2020 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: Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2020 року (Ф.1), Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік (Ф.2), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік (Ф.3), Звіт про власний капітал за 2020 рік (Ф.4) та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 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 2020 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 5

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277
2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі	Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності» 24.10.2018, №0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» 13.12.2018, №0791; Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» 13.12.2018, №0791
	Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	Номер бланку №0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 року №354/3
3	Генеральний директор	Величко Ольга Володимирівна
	Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	100092
4	Ключовий партнер - аудитор	Перепечкіна Ірина Михайлівна
	Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	100095
5	Місцезнаходження:	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
6	Фактичне місце розташування	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 обов'язкового аудиту річної фінансової звітності:

Згідно з Додатковим договором про проведення аудиту (аудиторської перевірки) № 2 від 10 лютого 2021 року до Договору № 05-1/02 від 05 лютого 2019 року ТОВ «Аудиторська фірма «Імона – Аудит» (надалі – Аудитор), що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ : Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 24.10.18 року);

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 13.12.18 року).

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес(номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 13.12.18 року). Свідцтво 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 2020 року,
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2020 рік,
- Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 рік,
- Звіту про власний капітал за 2020 рік,

Приміток до річної фінансової звітності за період з 01.01.2020 по 31.12.2020 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 10.02.2021 року по 30.03.2021 року.

Ключовий партнер – аудитор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100095)



І.М. Перепечкіна

Генеральний директор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100092)

О.В. Величко

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

30 березня 2021 року

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2021	01	01
38901562		
8038200000		
230		
64.30		

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

Територія Голосієвський р-н М. КИЄВА за КОАТУУ

Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство за КОПФГ

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

Середня кількість працівників¹ 1 за КВЕД

Адреса, телефон 01014 Україна, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6

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 2020 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	1000		
первісна вартість	1001		
накопичена амортизація	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005		
Основні засоби	1010	50	67
первісна вартість	1011	96	87
знос	1012	46	20
Інвестиційна нерухомість	1015		
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		
Знос інвестиційної нерухомості	1017		
Довгострокові біологічні активи	1020		
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021		
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022		
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030		
інші фінансові інвестиції	1035	1	37 926
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	51	37 993
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	139 954	4 104
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104	139 954	4 104
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестрахування	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	480 060	1 458 486
з бюджетом	1135		
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	312	291
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	62 881	166 891
Поточні фінансові інвестиції	1160	36 450	336 604
Гроші та їх еквіваленти	1165	48 586	129 596
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	48 586	129 596
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
Інші оборотні активи	1190		
Усього за розділом II	1195	768 243	2 095 972
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1200		
	1300	768 294	2 133 965

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного 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	1410	24 472	24 472
Додатковий капітал	1411	24 472	24 472
Емісійний дохід	1412		
Накопичені курсові різниці	1415		
Резервний капітал	1420	387 354	496 668
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1425	(51 498)	(51 498)
Неоплачений капітал	1430	(346 353)	(346 353)
Вилучений капітал	1435		
Інші резерви	1495	143 975	253 289
Усього за розділом I			
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		30
Інші довгострокові зобов'язання	1515		
Довгострокові забезпечення	1520		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521		
Цільове фінансування	1525		
Благодійна допомога	1526		
Страхові резерви	1530		
у тому числі:	1531		
резерв довгострокових зобов'язань	1532		
резерв збитків або резерв належних виплат	1533		
резерв незароблених премій	1534		
інші страхові резерви	1535		
Інвестиційні контракти	1540		
Призовий фонд	1545		
Резерв на виплату джек-поту	1595		30
Усього за розділом II			
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:	1610	60	42
довгостроковими зобов'язаннями	1615	127	76
товари, роботи, послуги	1620	130	9
розрахунками з бюджетом	1621		
у тому числі з податку на прибуток	1625		
розрахунками зі страхування	1630		
розрахунками з оплати праці	1635	594 310	1 843 535
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1640	9 806	18 335
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1645		
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1650		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1660		
Поточні забезпечення	1665		
Доходи майбутніх періодів	1670		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1690	19 886	18 649
Інші поточні зобов'язання	1695	624 319	1 880 646
Усього за розділом III			
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	768 294	2 133 965

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

Директор ТОВ "КУА
"ПРОФІНВЕСТ" _____

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ
"КУА "ПРОФІНВЕСТ" _____

Залевська С.А.

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

На кінець звітного періоду
4
130 000
24 472
24 472
496 668
(51 498)
(346 353)
253 289
30
42
76
9
3 535
335
49
646
65

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2021	01	01
38901562		

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

присметво

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за _____ 20 20 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	227 764	145 507
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(137 776)	(78 231)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:			
прибуток	2090	89 988	67 276
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120	11 954	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	(7 399)	(2 411)
Витрати на збут	2150	(2 874)	(2 946)
Інші операційні витрати	2180	(18 211)	(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	73 458	44 058
збиток	2195	()	()
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	52 378	312
Інші доходи	2240	67 421	53 361
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	(890)	(44 488)
Втрати від участі в капіталі	2255	()	()
Інші витрати	2270	(20 278)	(140)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	172 089	53 103
збиток	2295	()	()
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	()	(5)
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	172 089	53 098
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
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
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460		-58 562
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	172 089	-5 464

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	40	46
Інші операційні витрати	2520	28 444	24 071
Разом	2550	28 484	24 117

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	2 450 811
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	2 450 811	2 450 811
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	70,22	21,67
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	70,22	21,67
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

Директор ТОВ "КУА
"ПРОФІНВЕСТ"

Головний бухгалтер ТОВ
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Луценко М.В.

Терещенко Л.С.

Залевська С.А.



аналогічний період переднього року 4 6 700 1 862 8 562 8 562 5 464

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2021	01	01
38901562		

ІМЕНСТВО

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

за ЄДРПОУ

(найменування)

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

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

аналогічний період переднього року 4 46 4 071 4 117 50 811 50 811 1,67 1,67 -

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	227 764	69 080
повернення податків і зборів	3005		
в тому числі податку на додану вартість	3006		
цільового фінансування	3010		
надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		
надходження авансів від покупців і замовників	3015	1 255 523	411 536
надходження від повернення авансів	3020	50 985	2 599
надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	6 067	246
надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
надходження від операційної оренди	3040		
надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
надходження від страхових премій	3050		
надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
інші надходження	3095	20	
Витрачання на оплату:			
товарів (робіт, послуг)	3100	(11 440)	(5 157)
вартості	3105	()	()
внесків на соціальні заходи	3110	()	()
зобов'язань з податків і зборів	3115	(3 015)	(1 660)
витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	()	()
витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	()	()
витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(3 015)	(1 660)
витрачання на оплату авансів	3135	(1 304 233)	(348 164)
витрачання на оплату повернення авансів	3140	(6 305)	(4 051)
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	(422)	(136)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	214 944	124 293
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	66 263	
необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230	94 322	2 150
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(86 343)	(28 500)
необоротних активів	3260	()	()
Виплати за деривативами	3270	()	()
Витрачання на надання позик	3275	(156 584)	(23 823)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	()	()
Інші платежі	3290	()	()
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-82 342	-50 173
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	()	()
Погашення позик	3350	()	()
Сплату дивідендів	3355	(51 250)	(30 989)
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	(58)	(49)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-51 308	-31 038
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	81 294	43 082
Залишок коштів на початок року	3405	48 586	5 652
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-284	-148
Залишок коштів на кінець року	3415	129 596	48 586

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

Луценко М.В.

Директор ТОВ "КУА
"ПРОФІНВЕСТ"

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ
"КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Залевська С.А.

КОДИ

Дата (рік, місяць, число) 2021 | 01 | 01

38901562

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

за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про власний капітал

за _____ 20 20 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
лишок на початок року	4000	130 000		24 472		387 354	-51 498	-346 353	143 975
зміни:									
придбання:									
на облікової політики	4005								
управління	4010								
милок									
ші зміни	4090								
коригований									
лишок на початок року	4095	130 000		24 472		387 354	-51 498	-346 353	143 975
чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					172 089			172 089
інший сукупний дохід за звітний період	4110								
оцінка (уцінка) оборотних активів	4111								
оцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
накопичені курсові різниці	4113								
частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					-62 775			-62 775
Спрямування 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 заборгованості з капіталу	4245								
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295					109 314			109 314
Залишок на кінець року	4300			24 472		496 668	-51 498	-346 353	253 289



Голова Наглядової ради ПАТ «СРВІТ»

Луценко М.В.

Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Залевська С.А.



Підприємство
Стаття
1
Залишок
на початок року
Коригування:
Зміна облікової
політики
Управління
Залишок
Інші зміни
Коригований
Залишок на по
чатку
Чистий прибу
ток за зві
тний період
Чистий сукупн
ий прибуток
за звітний
період
Оцінка (уцін
ка) оборотних а
ктивів
Оцінка (уцін
ка) фінансових
інструментів
Сопличені ку
рси
Чистка іншого
укупного дох
оду дійованих і
нших
інструментів
Чистий сукупн
ий прибуток
Піділ прибу
тку
Плати власни
ків (зіденди)
Утримання
прибутку до
розподілу
Італу

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2021 | 01 | 01

Підприємство

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

за ЄДРПОУ

38901562

(найменування)

Звіт про власний капітал

за _____ рік _____ 20 19 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
лишок на початок року	4000	130 000	58 562	24 472		339 285	-51 498	-346 353	154 468
зміни:									
зміна облікової політики	4005								
вирішення ліквідації	4010								
зміна	4090								
коригований лишок 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
оцінка (уцінка) оборотних активів	4111		-56 700			29 871			-26 829
оцінка (уцінка) нематеріальних активів	4112		-1 862			1 862			
109 314									
253 289									
копичені курсові різниці	4113								
зміна іншого сукупного доходу від переоцінованих і валютних підприємств	4114								
чистий сукупний збиток	4116								
зменшення прибутку:									
оплати власникам (дивіденди)	4200					-36 762			-36 762
зменшення 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 заборгованості з капіталу	4245								
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295					48 069			-10 493
Залишок на кінець року	4300	130 000	158 562	24 472	387 354	-51 498	-346 353		143 975

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

Директор ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ "КУА "ПРОФІНВЕСТ"

Залевська С.А.



ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

за період з 01.01.2020 року по 31.12.2020 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 31.12.2020 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік, звіту про рух грошових коштів за 2020 рік, звіту про власний капітал за 2020 рік, приміток до фінансової звітності за 2020 рік. 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	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6
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 31.12.2020 та на 31.12.2019 року було розміщено 2 450 811 акцій:

Учасники Фонду	кількість акцій	відсоток у СК
АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ ЛТД НЕ 332056	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, буд.6

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, строк дії ліцензії : з 13.11.2018 року – необмежений.

2. Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство

Товариство є фінансовою установою, тому має високу ступень залежності від законодавчих та економічних обмежень. Нещодавня глобальна фінансова криза та бойові дії на сході країни мають суттєвий вплив на економіку України. Стабілізація економічної ситуації знаходиться в прямій залежності від зусиль українського уряду, при цьому подальший розвиток економічної та політичної ситуації неможливо передбачити.

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

Падіння економіки у 2020 році було значно меншим, ніж очікувалося на початку кризи.

За підсумками 2020 року реальний ВВП, за оцінками, скоротився на 4.4%. Це значно менше, ніж очікувалося на початку коронакризи (6%). Економіка України швидко відновлювалася в другому півріччі. Після проходження жорсткої фази карантину падіння реального ВВП сповільнилося до 3.5% р/р у III кварталі і, за оцінками Національного банку України, продовжувало сповільнюватися в IV кварталі. Посилювання карантинних заходів у листопаді мало обмежений вплив на ділову активність. Швидке відновлення економіки зумовлене передусім зростанням споживання. Збільшення заробітних плат та соціальних видатків бюджету підтримувало споживчий попит на високому рівні. Також почало скорочуватися безробіття. Вагомий внесок у відновлення економіки мало державне споживання з огляду на нарощування поточних витрат бюджету на інфраструктуру, насамперед дорожні ремонти, а також охорону здоров'я. Натомість через невизначеність в умовах пандемії інвестиційна активність бізнесу залишалася млявою. Стійкий зовнішній попит на продовольство зумовив значно менше скорочення експорту порівняно з імпортом. Близьче до кінця року ця динаміка послабилася з огляду на гірший урожай, тоді як падіння імпорту сповільнилося під впливом посилення внутрішнього попиту. Утім, за підсумками року зберігся додатний внесок чистого експорту.

У 2021 році економіка швидко відновлюватиметься та майже повернеться на докризовий рівень

У 2021 році економіка майже надолужить втрати від коронакризи – ВВП України зросте на 4.2%. Головним рушієм залишатиметься стійкий внутрішній попит, зумовлений подальшим збільшення реальних доходів громадян. Зменшення невизначеності з розвитком пандемії сприятиме відновленню інвестиційної активності. У середньостроковій перспективі українська економіка зростатиме на рівні близько 4%. Цьому сприятиме збільшення реальних доходів населення, зростання інвестицій, високий зовнішній попит і підвищення кредитної активності. Для підтримки населення та швидшого відновлення економіки уряд збереже значний рівень дефіциту бюджету (4.5% від ВВП) і в поточному році. Проте потреби у фіскальних стимулах будуть поступово меншати, адже економіка повернеться до сталого зростання. У 2022 році очікується скорочення дефіциту до 3% ВВП. Державний та гарантований державою боргу після зростання до 62% ВВП у 2020 році в подальшому скорочуватиметься на 2–3 в. п. щороку.

Основним припущенням залишається продовження співпраці з Міжнародним валютним фондом

У 2021 році очікується надходження від МВФ коштів у межах поточної програми стендбай, а також пов'язане фінансування від Європейського Союзу, Світового банку та інших міжнародних партнерів. Ці кошти дадуть змогу профінансувати значну частину бюджетних потреб у 2021 році. Співпраця з МВФ залишається важливим знаком якості й для іноземних інвесторів. Вона значно спростить доступ і здешевить планові залучення уряду на зовнішніх

ринках. Завдяки підтримці МВФ та інших партнерів Україна зможе підтримувати міжнародні резерви на рівні близько 30 млрд доларів, попри значні обсяги погашень зовнішнього боргу.

Основними ризиками для реалізації прогнозу є посилення карантинних заходів як в Україні, так і у світі, а також істотний приплив іноземного капіталу.

Проведення вакцинації у світі зменшує ризик повторення локдаунів. Утім, з огляду на поступовість цього процесу, а також появу нових штамів вірусу, зберігається ймовірність локальних форм карантину, які матимуть негативні наслідки для економічної активності. Водночас надмірні монетарні умови у світі та оптимізм щодо вакцинації вже суттєво пожвавили інтерес іноземних інвесторів до ринків, що розвиваються, у тому числі й України. Значний приплив капіталу може послаблювати інфляційний тиск через канал валютного курсу. Актуальними залишаються також інші ризики:

- ескалація військового конфлікту на сході країни чи її кордонах;
- посилення інфляційного тиску з боку країн – торговельних партнерів;
- збільшення волатильності світових цін на продукти харчування з огляду на глобальні зміни клімату і посилення протекціонізму в світі.

Економіка України: поточні тенденції

Інфляційний розвиток

- У IV кварталі 2020 року споживча інфляція прискорила та в грудні сягнула центральної точки цільового діапазону $5\% \pm 1$ в. п. Інфляційну ціль у грудні досягнуто другий рік поспіль. - Динамічніше, ніж очікувалося, відновлення світової та української економіки, подальше збільшення споживчого попиту, а також зростання світових цін на енергоносії та обмеженість пропозиції окремих продуктів харчування формували проінфляційний тиск. Базова інфляція також прискорила.

- Стримували зростання інфляції подальші ефекти від зміни споживчих уподобань та пристосування бізнесу до нових умов роботи.

Монетарні умови та фінансові ринки

- Стримування інфляційного тиску потребуватиме підвищення ключової ставки в 2021 році. Утім її рівень залишатиметься нижче нейтрального впродовж 2021 року та більшої частини 2022 року.

- Профіцит ліквідності банківської системи зберігатиметься на прогнозованому горизонті, що сприятиме утриманню міжбанківських ставок близько до нижньої межі в коридорі ставок НБУ.

- Зниження невизначеності щодо розвитку пандемії позитивно впливатиме на строкову структуру депозитів, відновлення кредитування та більш помірні темпи зростання готівки в обігу.

Керівництво Товариства стежить за станом розвитку поточної ситуації і вживає заходів, за необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків наскільки це можливо. Негативний розвиток подій у політичній ситуації, макроекономічних умовах та /або умовах зовнішньої торгівлі є можливим і може негативно впливати на фінансовий стан та результати діяльності Товариства у майбутньому у такий спосіб, що наразі не може бути визначений. Однак, керівництво Товариства 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 протирічають 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.

Управлінський персонал КУА несе відповідальність за складання фінансової звітності Товариства згідно з вищезазначеною концептуальною основою. Управлінський персонал КУА також несе відповідальність за такий внутрішній контроль, який він визначає потрібним для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності Товариства, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

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.

Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її

подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності суб'єктів господарювання. Для багатьох суб'єктів господарювання пандемія COVID-19 та запровадження карантинних та обмежувальних заходів може спричинити прямий та непрямий фінансовий вплив на їх діяльність. Прямий вплив може проявлятися через знецінення необоротних активів, суттєву зміну їх справедливої вартості, зміни очікуваних кредитних збитків щодо фінансових активів, знецінення дебіторської заборгованості тощо. Непрямий – через вплив на покупців та постачальників, що може призвести до зростання витрат чи зниження доходів, необхідності перерахунку забезпечень.

Персоналом Компанії з управління активами (КУА) були уважно розглянуті всі ризики з точки зору їх управління у зв'язку із світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні та оцінює здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Так, персонал КУА переведений на віддалену роботу, організовано електронний документооборот Товариства з контрагентами де це можливо. Дане істотно не позначилось на роботу Товариства.

В Товариства наявні достатні грошові кошти для покриття короткострокових потреб та наявні відповідні договори, по яких кошти в майбутньому будуть отримані для генерації достатніх грошових потоків для виконання своїх зобов'язань у встановлені строки. Товариству не потрібно домовлятися з кредиторами про реструктуризацію зобов'язань та не потрібно зменшувати його операційні витрати. Товариству не потрібно звертатись за фінансовою підтримкою до учасників Товариства для забезпечення нормальної діяльності Товариства.

Товариство регулярно здійснює аналіз економічної ситуації в країні та, зокрема, на ринку будівництва як пріоритетному напрямку його інвестиційної 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. Станом на дату звітності ми не маємо намірів припиняти чи суттєво згортати господарську діяльність Товариства.

3.4. Зміни в МСФЗ в 2020 році

Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний період, Товариством не застосовувались.

Зміни, що набудуть чинності з 1 січня 2020 року.

Концептуальна основа фінансової звітності (надалі - КОФЗ) - у новій редакції: оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, доходів та витрат, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ. Згідно нової редакції інформація, представлена у фінансовій звітності, також повинна допомагати користувачам оцінити ефективність керівництва Товариства в управлінні економічними ресурсами. Принцип обачності трактується через підтримку нейтральності представлених даних. Обачність визначається як прояв обережності при винесенні суджень в умовах невизначеності. Правдиве уявлення даних трактується як подання суті операцій, а не тільки їх юридичної форми. Нова редакція КОФЗ передбачає дві форми звітності: звіт про фінансовий стан і звіт про фінансові результати. Інші форми об'єднані під назвою «інші форми і розкриття», визначається, що дані фінансової звітності представляються за певний період і містять порівняльну інформацію, а також за певних обставин - прогнозні дані.

У новій редакції КОФЗ вводиться поняття «звітуюче підприємство», під яким мається на увазі сторона економічної діяльності, яка має чітко визначені межі та поняття зведеної звітності.

Вираз «економічний ресурс» замість терміну «ресурс» підкреслює, що Рада МСФЗ більше не розглядає активи лише як фізичні об'єкти, а, скоріше, як набір прав. Визначення активів і зобов'язань не відносяться до «очікуваних» надходжень або відтоків. Замість цього визначення

економічного ресурсу відноситься до потенціалу активу / зобов'язання виробляти / передавати економічні вигоди.

Нова глава КОФЗ присвячена опису різних методів оцінки (історична і поточна вартість), інформації, яку вони надають.

Поправки до МСФЗ 16 «Оренда» внесені у зв'язку з пандемією і вони дозволяють не визнавати зміни в договорах внаслідок коронавірусу їх модифікацією. З 1 червня 2020 року орендарі можуть не перевіряти такі зміни на предмет відповідності визначенню модифікації договору оренди. Досить зробити припущення, що це не модифікація, і розкрити цей факт в примітках. Це стосується всіх заходів підтримки для орендарів, які впливають на орендні платежі, і поширюється до червня 2021 року, аби включити пільги по оренді, надані на рік. Рада з МСФЗ вирішила не надавати будь-яких додаткових пільг орендодавцям, оскільки вважає поточну ситуацію для них не такою складною, як для орендарів.

МСФЗ 4 «Договори страхування» та МСФЗ 17 «Страхові контракти», в які внесені зміни, не використовуються Товариство у зв'язку з тим, що Товариство не здійснює страхову діяльність.

Нові поправки, що набудуть чинності з 1 січня 2022 року.

Поправки до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» стосуються класифікації зобов'язань на довгострокові і поточні та уточнень, що право на врегулювання зобов'язання повинно бути у Товаристві на кінець звітного періоду. В результаті правок пункт 69d МСБО 1 зараз звучить так: «Немає права на кінець звітного періоду відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на дванадцять місяців після закінчення звітного періоду».

Таким чином, Рада з МСФЗ ясно визначила, що якщо право на відстрочку погашення зобов'язання залежить від дотримання певних умов, то в Товаристві є право відстрочити погашення зобов'язання, якщо на кінець звітного періоду воно дотримується цих умов. І навіть якщо відразу після закінчення звітного періоду воно перестає дотримуватися цих умов, то воно може класифікувати зобов'язання як довгострокове на кінець звітного періоду, коли такі умови ще дотримувалася. Щоб визнати, що на кінець звітного періоду у Товаристві є право відстрочити врегулювання зобов'язання, воно повинно дотримуватися всіх необхідних умов саме на кінець звітного періоду, навіть якщо на цю дату кредитор не перевіряє їх дотримання.

В п.75а МСБО 1 додано, що класифікація зобов'язання в якості короткострокового або довгострокового не залежить від того, чи скористається Товариство своїм правом на відстрочку погашення.

Для цілей класифікації зобов'язання (п.76А) в якості короткострокового або довгострокового врегулюванням зобов'язання вважається передача контрагенту ресурсів (грошей, товарів, послуг, пайових інструментів власної емісії та ін.), яка призводить до погашення зобов'язання.

Наразі Керівництво Товариства продовжує оцінювати вплив цих стандартів на фінансову звітність Товариства. Передбачається незначний вплив цих стандартів на фінансову звітність.

Підготовлена фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ станом на 01 січня 2020 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

3.5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року.

3.6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску керівником Товариства 22 лютого 2021 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., з додатками 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» та нових Концептуальних основ фінансової звітності.

4.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

4.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Склад комплекту 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 взяті 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 незначний 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 валюти, 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'юнктурі фондового ринку.

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

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. Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

4.4. Облікові політики щодо 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 - зменшення активів або збільшення зобов'язань, наслідком якого є зменшення власного капіталу, крім як унаслідок здійснення розподілу держателів вимог до власного капіталу.

Визнання витрат відбувається одночасно з:

- (i) первісним визнанням зобов'язання чи збільшенням балансової вартості зобов'язання; або
- (ii) припиненням визнання активу чи зменшенням балансової вартості активу.

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 18,4% - вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту) станом на 17.06.2020 (дату укладання договору оренди), 5,9%, 3,8% - вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України станом на дати укладання договорів позик. Інформація, що використана для визначення ставок, згідно облікової політики Товариства одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням: <https://www.bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#1ms> розділи «Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)», «Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України».

5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику. Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-

знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення 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'ясує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування 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 нижческазані 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	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни

	капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.		закриття біржового торгового дня. У разі відсутності біржових курсів використовується будь-яка відкрита та доступна інформація.
Деривативи	Первісна оцінка деривативів здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка деривативів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий	Біржові ціни

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

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
Дата оцінки	на 31.12.2020	на 31.12.2020	на 31.12.2020	на 31.12.2020
Грошові кошти на поточних рахунках	-	129 596	-	129 596
Інструменти капіталу (частки, акції)	-	-	37 926	37 926
Фінансові інструменти (форварди)	-	-	254 537	254 537

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 дохідності, 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 активу 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.

6.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.19 р.	Придбання (продажі)	Залишки станом на 31.12.20 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інструменти капіталу (частки, акції)	1	38 011 (1)	37 926	(85) - Витрати від зміни справедливої вартості інструментів капіталу
Фінансові інструменти (форварди)	74	274 656 (20 193)	254 537	(20 193) - собівартість проданих деривативів

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

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ОІЛСІ», 50%)	-	1	-	1
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА», 100%)	0	0	0	0
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ТОТУЧАНОВ», 15%)	150	-	150	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС», 20%)	5	-	5	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «АПОСТРОФ ТВ», 100%)	37 771	-	37 771	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ФРЕНД ЕНД АЛЕКС», 25%)	0	-	0	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ТВЕНТІ ВАН ТВЕНТІ НАЙН», 25%)	0	-	0	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «НАУКОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС», 20%)	0	-	0	-
Грошові кошти	129 596	48 586	129 596	48 586
Фінансові інструменти (форварди)	254 537	74	254 537	74
Всього	422 059	48 661	422 059	48 661

Згідно Договорів купівлі-продажу частини частки б/н від 15.10.2020р. Товариство реалізувало частину частки в іншому товаристві - ТОВ «ОІЛСІ» (код ЄДРПОУ 38825424).

Згідно Договору купівлі-продажу частини частки б/н від 28.02.2020р. Товариство придбало частину частки в іншому товаристві - ТОВ «ТОГУЧАНОВ» (код ЄДРПОУ 43318192), які складають 15% частки статутного капіталу ТОВ «ТОГУЧАНОВ» становить 150 тис. грн. Справедлива вартість частки була визначена згідно «Методичних рекомендацій 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 розрахунку були використані дані з форм фінансової звітності за 2019р. За остаточне значення справедливої вартості суб'єкта господарювання як 15-відсоткового інтересу Товариства вирішило прийняти значення, що отримане на базі витратного підходу. Таким чином, остаточне значення справедливої вартості інструменту капіталу дорівнює 150 тис. грн.

Згідно Договорів купівлі-продажу частин частки б/н від 03.08.2020р. Товариство придбало частину частки в іншому товаристві - ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС» (код ЄДРПОУ 42626320), що становить 20% статутного капіталу ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС». Справедлива вартість частки була визначена згідно «Методичних рекомендацій 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 розрахунку були використані дані з форм фінансової звітності за 2018р., 2019р. За остаточне значення справедливої вартості суб'єкта господарювання як 20-відсоткового інтересу Товариства вирішило прийняти значення, що отримане на базі витратного підходу. Таким чином, остаточне значення справедливої вартості інструменту капіталу дорівнює 5 тис. грн.

Станом на дату складання фінансової звітності для визначення справедливої вартості інструментів капіталу Товариство не мало повних вхідних даних за 2020 рік, а саме фінансової звітності за 2020 рік господарських товариств, частками яких володіє. Тому, станом на 31.03.21р. Товариство має намір відкорегувати справедливу вартість інструментів капіталу з урахуванням вхідних даних за 2020 р., якщо різниця вартості за результатами розрахунку буде суттєвою.

Згідно Договору купівлі-продажу частини частки в статутному капіталі ТОВ «АПОСТРОФ ТВ» від 03.12.2020р. Товариство придбало частину частки в іншому товаристві, а саме ТОВ «АПОСТРОФ ТВ» (код ЄДРПОУ 42569624). Відповідно до висновку, виданого суб'єктом оціночної діяльності ТОВ «Експертна фірма «Гудвіл» на 02.12.20р., ринкова вартість корпоративних прав, які складають 100% частки статутного капіталу ТОВ «АПОСТРОФ ТВ» становить 37 771 тис. грн., що еквівалентно 1 328 тис. доларів США, які сплачені 08.12.20р. Керівництво Товариства вважає, що справедлива вартість цієї частки дорівнює сумі первісного рахунка, тобто ціні придбання.

Справедлива вартість частки ТОВ «ФІЛКІ ЕТЕРІА» була визначена згідно «Методичних рекомендацій 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 «ФІЛКІ ЕТЕРІА» були використані дані з форм фінансової звітності ТОВ «ФІЛКІ ЕТЕРІА» за два повних роки – 2018, 2019 р. та за дев'ять місяців 2020 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.

Протоколом ЗНР №12/11/2020 від 12.11.20р. було вирішено створити юридичну особу в організаційно-правовій формі товариства з обмеженою відповідальністю та визначити його найменування - ТОВ «НАУКОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС». Було визначено, що частка Товариства складає 20% від статутного капіталу та дорівнює 20 тис. грн. На 31.12.20 р. Товариством частка грошовими коштами не внесена, тому на дату балансу справедлива вартість частки ТОВ «НАУКОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС» дорівнює 0,00 грн.

Протоколом ЗНР №17/11/2020 від 17.11.20р. було вирішено створити юридичну особу в організаційно-правовій формі товариства з обмеженою відповідальністю та визначити його найменування - ТОВ «ФРЕНД ЕНД АЛЕКС». Було визначено, що частка Товариства складає 25% від статутного капіталу та дорівнює 25 тис. грн. На 31.12.20 р. Товариством частка грошовими коштами не внесена, тому на дату балансу справедлива вартість частки ТОВ «ФРЕНД ЕНД АЛЕКС» дорівнює 0,00 грн.

Протоколом ЗНР від 28.12.20р. було вирішено створити юридичну особу в організаційно-правовій формі товариства з обмеженою відповідальністю та визначити його найменування - ТОВ «ТВЕНТИ ВАН ТВЕНТИ НАЙН». Було визначено, що частка Товариства складає 25% від статутного капіталу та дорівнює 2 тис. грн. На 31.12.20 р. Товариством частка грошовими коштами не внесена, тому на дату балансу справедлива вартість частки ТОВ «ТВЕНТИ ВАН ТВЕНТИ НАЙН» дорівнює 0,00 грн.

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 31.12.2020 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. Додатковою угодою від 30.06.20 р. було розірвано Договір оренди №05/02-19-1 від 05.02.2019р.

Між ПАТ «ІСТЕЙТ» (орендар) та ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (орендодавець) (код ЄДРПОУ 40632479) укладено Договір суборенди №170620/П7-13 від 17 червня 2020 року, строк дії Договору до 31 грудня 2022 року включно.

Станом на 31.12.20 балансова вартість активу на право користування об'єктом оренди обліковується у складі необоротних активів в розмірі 67 тис. грн. (рядку 1010 Балансу).

	31.12.2020	31.12.2019
Актив на право користування об'єктом оренди	67	50
первісна вартість	87	96
знос	20	46

7.1.2. Довгострокові фінансові інвестиції

	31.12.2020	31.12.2019
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ОІЛСІ», 50%)	-	1
Інструменти капіталу (частка ТОВ «ФІЛКІ ЕТЕРІА», 100%)	0	0
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ТОТУЧАНОВ», 15%)	150	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС», 20%)	5	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «АПОСТРОФ ТВ», 100%)	37 771	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ФРЕНД ЕНД АЛЕКС», 25%)	0	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «ТВЕНТІ ВАН ТВЕНТІ НАЙН», 25%)	0	-
Інструменти капіталу (Частка в ТОВ «НАУКОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС», 20%)	0	-
Всього	37 926	1

7.1.3. Запаси

Станом на 31.12.20 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.

	31.12.2020	31.12.2019
Нерухомість (житлові квартири для продажу)	4 104	139 954
Всього	4 104	139 954

7.1.4. Дебіторська заборгованість

Склад дебіторської заборгованості	31.12.2020	31.12.2019
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (відсотки на залишок коштів)	291	312
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	1 458 486	480 060
Інша поточна дебіторська заборгованість:	191 695	81 430
- ТОВ «ФК «АКЦЕПТ»	7 452	7 452
- позика ТОВ «ФІЛКІ ЕТЕРІА»	115 679	73 978
- позика ТОВ «ТОТУЧАНОВ»:	17 863	-
- дисконт за позикою	(369)	-
- амортизація дисконту	199	-
- позика ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС»:	11 248	-
- погашення позики	(8 550)	-
- дисконт за позикою	(66)	-
- аванс за частку ТОВ «Європейська Медіа Група»	48 237	-
- інша	2	-

291 тис. грн. – нараховані відсотки АТ «КРИСТАЛБАНК» на залишок коштів на поточних рахунках за грудень місяць 2020 р., які будуть сплачені 04.01.21 р.

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами станом на 31.12.20р.:

143 841 тис. грн. - аванс , сплачений на ТОВ "ІБК "АЛЬЯНС-ГРУП" (код ЄДРПОУ 38780682) за Інвестиційним договором №2-3Ч 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.

536 109 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.

172 025 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/ПР 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.

603 709 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.

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

50 тис. грн – аванс, сплачений на ТОВ «ЕФ «Гудвіл» (код ЄДРПОУ 22969380).

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 31.12.20р. представлена наступним чином :

20 327 тис. грн. – це надана позика ТОВ «ТОТУЧАНОВ» згідно Договору позики №1 від 04.03.20р., ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС» згідно Договору позики №3 від 28.08.20р., Договорами визначено, що позики є безпроцентними. Цю заборгованість Товариство оцінює за амортизованою собівартістю. Визначена дисконтована вартість іншої поточної дебіторської заборгованості, дисконт дорівнює 434 тис. грн., амортизація дисконту склала 199 тис. грн. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Відповідно до обраної моделі кредитний ризик за фінансовим інструментом Товариством був визначений як низький. Кредитний збиток у фінансовій звітності не визнаємо, тому що його сума не перевищує поріг суттєвості для статей фінансової звітності, визначений обліковою політикою Товариства.

48 237 тис. грн. – аванс сплачений на Вальчишин А.Й. згідно Попереднього договору купівлі-продажу частки у статутному капіталі ТОВ «Європейська Медіа Група» від 30.11.20р.

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

115 679 тис. грн - ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІЯ» (код ЄДРПОУ 36858568) Договір про надання поворотної фінансової допомоги № 21022020-ПФД від 21.02.20р.

Позика надається до моменту вимоги Товариства про повернення позики. Цю дебіторську заборгованість Товариство оцінює за амортизованою собівартістю. Визначити 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.

	Кредитний збиток на 31.12.20р.	Кредитний збиток на 31.12.19р.
ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІЯ» (позика)	17 352	11 097
ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «АКЦЕПТ»	7 452	7 452
Всього	24 804	18 549

Таким чином, станом на 31.12.20 р. Товариство створило резерв очікуваних кредитних збитків по іншій дебіторській заборгованості у сумі 24 804 тис. грн. , що зменшує іншу дебіторську заборгованість (рядок 1155 Балансу).

7.1.5. Грошові кошти та їх еквіваленти

	31.12.2020	31.12.2019
Грошові кошти на поточних рахунках в національній валюті	129 596	48 586
Всього	129 596	48 586

Станом на 31.12.2020 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.

7.1.6. Поточні фінансові інвестиції

	Справедлива вартість	
	31.12.2020	31.12.2019
Векселі, а саме ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (37617450), ТОВ «ПРОМІНЬ» (30630920)	82 067	36 376
Форвардні контракти	254 537	74
Всього	336 604	36 450

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить векселі, а саме:

- Векселя прості. Векседавець - ТОВ «СУЧАСНІ РИНКОВІ ІНОВАЦІЇ» (код за ЄДРПОУ 37617450) на суму 65 939 тис. грн.
- Векселя прості. Векседавець - ТОВ «ПРОМІНЬ» (код за ЄДРПОУ 30630920) на суму 16 128 тис. грн.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. На 31.12.20 р. Товариство визнало суму дисконту, яка буде амортизуватися до погашення векселів, дисконт склав – 45 691 тис. грн.

Деривативи – «форвардні контракти» документарні з поставкою базового активу були придбані згідно Договорів купівлі-продажу деривативів для подальшого перепродажу з метою отримання прибутку. Справедлива вартість форвардних контрактів дорівнює сумі первісного рахунку (вартості придбання):

- Деривативи – Форвардні контракти, з поставкою базового активу, а саме житлових квартир та нежитлових приміщень за адресою: м.Київ, між просп. М.Бажана та вул. Зарічною – 98 746 тис. грн.;
- Деривативи – Форвардні контракти, з поставкою базового активу, а саме житлових квартир за адресою: м.Київ, просп. Правди – 142 503 тис. грн.;
- Деривативи – Форвардні контракти, з поставкою базового активу, а саме нежитлових приміщень за адресою: м.Київ, пров. Заводський, 1, 1/2, 2, вул. Причальна, 1/5, 5 у Дарницькому районі м. Києва (I черга будівництва) – 13 278 тис. грн.;
- Деривативи – Форвардні контракти, з поставкою базового активу, а саме житлових квартир за адресою: м.Київ, вул. Замковецька – 10 тис. грн.

7.1.7. Власний капітал

	Сума	
	на 31.12.2020 р.	на 31.12.2019 р.
Зареєстрований капітал	130 000	130 000
Додатковий капітал	24 472	24 472
Нерозподілений прибуток	496 668	387 354
Неоплачений капітал	(51 498)	(51 498)
Вилучений капітал	(346 353)	(346 353)
Власний капітал	253 289	143 975

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31.12.2020 року складає 253 289 тис. грн.

7.1.8. Зобов'язання

7.1.8.1. Поточні зобов'язання

Найменування	31.12.2020	31.12.2019
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (за агентські послуги)	76	127
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	9	130

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1 843 535	594 310
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	18 335	9 806
Інші поточні зобов'язання	18 649	19 886
Всього:	1 880 604	624 259

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 76 тис. грн – це поточна кредиторська заборгованість, яку станом на 31.12.20р. Товариство оцінює за сумою первісного рахунка фактури, тому що вплив дисконтування є несуттєвим.

Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом 9 тис. грн. – податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки за 4 квартал 2020р.

Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами - 1 843 535 тис. грн. – це аванси отримані від фізичних осіб згідно попередніх договорів купівлі-продажу квартир.

Інші поточні зобов'язання 18 649 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.

18 335 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 №0511/20-1 від 05.11.2020р. прибуток, який був нерозподілений за 2017р. розподілити у сумі 25 000 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 05.02.19 р. було визнане зобов'язання по оренді за дисконтованою вартістю майбутніх орендних платежів до кінця строку дії договору оренди. Згідно Додаткової угоди від 30.06.20 р. було розірвано Договір оренди №05/02-19-1 від 05.02.2019р.

Між ПАТ «ІСТЕЙТ» (орендар) та ТОВ «А.М.АЛЬФА ГРУП» (орендодавець) (код ЄДРПОУ 40632479) укладено Договір суборенди №170620/П7-13 від 17 червня 2020 року, строк дії Договору до 31 грудня 2022 року включно.

На дату первинного визнання 17.06.20 р. було визнане зобов'язання по оренді за дисконтованою вартістю майбутніх орендних платежів до кінця строку дії договору оренди у сумі – 87 тис. грн. Товариство у 2020 році використовувало ставку дисконту на рівні 18,4% - вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

Зобов'язання по оренді відображено у балансі в двох частинах як короткострокове та довгострокове зобов'язання.

Найменування	31.12.2020	31.12.2019
Інші довгострокові зобов'язаннями (зобов'язання по оренді), Код рядка Балансу 1515	30	-
Інші поточні зобов'язання (зобов'язання по оренді), Код рядка Балансу 1610	42	60
Всього:	72	60

7.2. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2020 р. по 31.12.2020 р.

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

	з 01.01.2020 по 31.12.2020	з 01.01.2019 по 31.12.2019
Дохід від реалізація продукції (товарів, робіт, послуг) ,а саме реалізація квартир	227 764	145 507
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг), а саме квартир	(137 776)	(78 231)
Інші операційні доходи :	11 954	899
- курсові різниці;	858	899
- корегування кредитного збитку	11 096	-
Адміністративні витрати:		
Винагорода депозитарній установі ІСІ	(33)	(26)
Амортизація активу оренда	(40)	(46)
Аудиторські послуги	(84)	(70)
Винагорода КУА	(1 232)	(1 032)
Нотаріальні послуги	(46)	(15)
Банківські послуги, ЖЕК, інш.	(549)	(1 028)
Податок на нерухомість	(181)	(194)
Агентські послуги	(5 234)	-
Всього адміністративних витрат:	(7 399)	(2 411)
Витрати на збут (агентські послуги)	(2 874)	(2 946)
Інші операційні витрати (кредитний збиток)	(18 211)	(18 760)
Інші фінансові доходи:	52 378	312
- відсотки на рахунку;	6 046	312

- амортизація дисконту	46 332	-
Інші доходи (від реалізації фінансових інвестицій)	67 421	53 361
Фінансові витрати:	(890)	(44 488)
-відсотки за орендним зобов'язанням - 13 тис. грн;	(13)	(13)
- дисконт ;	(66)	(44 475)
- амортизація дисконту	(811)	
Інші витрати (соб-ть реалізованих фін інв.)	(20 278)	(140)
Фінансовий результат до оподаткування	172 089	53 103
Витрати (дохід) з податку на прибуток	-	(5)
Чистий фінансовий результат	172 089	53 098

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

За 2020 рік Товариством отримано дохід у сумі – 359 517 тис. грн., витрати Товариства за 2020 рік склали – 187 428 тис. грн. Чистий фінансовий результат Товариства за 2020 рік склав 172 089 тис. грн.

Сукупний дохід Товариства за 2020 р. дорівнює – 172 089.

7.3. Звіт про рух грошових коштів за період з 01.01.2020 р. по 31.12.2020 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.

	з 01.01.2020 по 31.12.2020	з 01.01.2019 по 31.12.2019
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), (деривативи)	227 764	69 080
Надходження авансів від покупців і замовників (аванси отримані від фізичних осіб згідно попередніх договорів купівлі-продажу квартир)	1 255 523	411 536
Надходження від повернення авансів (повернення авансу за інвестиційним договором)	50 985	2 599
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	6 067	246
Інші надходження	20	

Витрачання на оплату (товарів, робіт, послуг) , а саме:	(11 440)	(5 157)
- депозитарні послуги;	(31)	(31)
- аудиторські послуги ;	(84)	(70)
- ЖЕК ;	(108)	(136)
- нотаріальні послуги ;	(46)	(15)
- винагорода КУА ;	(908)	(1 031)
- агентські послуги;	(7 105)	(3 326)
- інші	(3 158)	(548)
Зобов'язань з податків і зборів	(3 015)	(1 660)
Витрачання на оплату авансів (аванси за інвестиційними договорами)	(1 304 233)	(348 164)
Витрачання на оплату повернення авансів	(6 305)	(4 051)
Інші витрачання (РКО)	(422)	(136)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	214 944	124 293
Надходження від реалізації фінансових інвестицій	66 263	
Надходження від погашення позик	94 322	2 150
Витрачання на придбання фін інвестицій (придбання форвардних контрактів)	(86 343)	(28 500)
Витрачання на надання позик	(156 584)	(23 823)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	(80 342)	(50 173)
Сплата дивідендів	(51 250)	(30 989)
Інші платежі (орендні платежі)	(58)	(49)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	(51 308)	(31 038)
Залишок коштів на початок року	48 586	5 652
Чистий рух грошових коштів за звітний період	81 294	43 082
Вплив зміни валютних курсів	(284)	(148)
Залишок коштів на кінець року	129 596	48 586

7.4. Звіт про власний капітал за період з 01.01.2020 р. по 31.12.2020 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:

Стаття	Зареєст- рований (пайовий) капітал	Капітал в дооцінках	Додатков ий капітал	Нерозподі -лений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла чений капітал	Вилучений капітал	Всього
Період з 01.01.2020-31.12.2020							
Залишок на початок 2019 року	130 000	58 562	24 472	339 285	(51 498)	(346 353)	154 468
Чистий прибуток (збиток) за звітний період				53 098			53 098
Інший сукупний дохід за звітний період		(58 562)		31 733			(26 829)
Виплати власникам				(36 762)			(36 762)
Разом змін в капіталі		(58 562)		48 069			(10 493)
Залишок на кінець 2019 року	130 000		24 472	387 354	(51 498)	(346 353)	143 975
Період з 01.01.2020-31.12.2020							
Залишок на початок 2020 року	130 000		24 472	387 354	(51 498)	(346 353)	143 975
Чистий прибуток (збиток) за звітний період				172 089			172 089
Виплати власникам				(62 775)			(62 775)
Разом змін у капіталі				109 314			109 314

Залишок на кінець періоду	130 000		24 472	496 668	(51 498)	(346 353)	253 289
---------------------------	---------	--	--------	---------	----------	-----------	---------

Згідно Рішення учасника №0503/20-2 від 05.03.20р. прийнято рішення про виплату дивідендів за результатами 2016 року. Сума нарахованих та виплачених дивідендів складає 6 806 171,31 грн. Згідно Рішення учасника №2506/20-1 від 25.06.20р. прийнято рішення про виплату дивідендів за результатами 2016 року. Сума нарахованих та виплачених дивідендів складає 7 352 433,00 грн. Згідно Рішення учасника №0809/20-1 від 08.09.20р. прийнято рішення про виплату дивідендів за результатами 2016 року. Сума нарахованих та виплачених дивідендів складає 23 616 337,19 грн. Згідно Рішення учасника №0511/20-1 від 05.11.20р. прийнято рішення про виплату дивідендів за результатами 2017 року. Сума нарахованих дивідендів складає – 25 000 000,00 грн, сума виплачених дивідендів складає 6 665 000,00 грн.

Оподаткування дивідендів здійснено відповідно до норм чинного законодавства.

Пайовий капітал Товариства станом на 31.12.2020 р. становить 130 000 тис. грн.

Протягом 2020 року не відбувалось розміщення простих іменних акцій.

Додатковий капітал на 31.12.2020р. – 24 472 тис. грн.

Нерозподілений прибуток на 31.12.2020р. – 496 668 тис. грн.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2020 року становить 51 498 тис. грн.

Вилучений капітал – 346 353 тис. грн.

Розмір власного капіталу на 31.12.2020 року – 253 289 тис. грн.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію на 31.12.2020 року складає 103,35 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 2020 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
А		Учасники - фізичні особи				
		Немає	Немає	Немає	Немає	Немає
Б		Учасники - юридичні особи				
	1.	АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД (АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД)	HE 332056	вул. Анніс Комнініс, 4, Солеа Білдинг, 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

№ з/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 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 - 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 (АКСІОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД)	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, %
1.	38901562	I	38825424	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ОІЛСІ»	01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 20	50,00 (до 15.10.2020 р.)
2.	38901562	I	36858568	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЛКІ ЕТЕРІА»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 9, ЛІТЕРА А	100,00 (з 25.12.2014 р.)
3.	38901562	I	42626320	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРЕДС РЕЗОРТС»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14, офіс 203	20,00 (з 03.08.2020 р.)
4.	38901562	I	44135322	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14	20,00 (з 13.11.20

			ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАУКОВО- БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС»		20 р.)	
5.	38901562	I	43999602	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРЕНД ЕНД АЛЕКС»	01010, м. Київ, Дніпровський узвіз, буд. 1	25,00 (з 25.11.20 20 р.)
6.	38901562	I	42569624	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АПОСТРОФ ТВ»	01001, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 10, вхідна група №12, прим. 1	100,00 (з 08.12.20 20 р.)
7.	38901562	I	44011137	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТВЕНТІ ВАН ТВЕНТІ НАЙН»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14	25,00 (з 28.12.20 20 р.)

**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 юридичн ої особи, щодо якої існує пов'язані сть*	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаніс ть	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходжен ня юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частк а в стату тном у капіт алі пов'я заної 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 «ОЛІМПІЄЦЬ»	01014, м. Київ, вул. Командарма Каменєва, буд. 4- А, прим. 11	0,00
5.	Кузьменко Олексій	2431812937	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ	01033, м. Київ, вул.	0,00

	Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р.)				ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»	Саксаганського, буд.40/85	
6.	Кузьменко Олексій Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., 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
7.	Кузьменко Олексій Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., Акціонер)	2431812937	I	30777473	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СПАРТА»	03049, м. Київ, проспект Повітрофлотський, будинок 16	100,00
8.	Кузьменко Олексій Петрович (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., Керівник)	2431812937	I	40098345	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІЛАТЕЛЬ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, будинок 2/1, приміщення 285	0,00
9.	Кобзарев Євген Володимирович (Член Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р.)	2856510378	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»	01033, м. Київ, вул. Саксаганського, буд.40/85	0,00
10.	Кобзарев Євген Володимирович (Член Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» до 14.02.2020 р., Керівник до 23.06.2020 р.)	2856510378	I	39599596	АСОЦІАЦІЯ "БУДІВЕЛЬНА ГРУПА "БУД ДЕВЕЛОПМЕНТ"	01042, м. Київ, вул. Академіка Філатова, буд.2/1, прим. 285	0,00
11.	Кравченко Аліна Михайлівна (Секретар Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» з 14.02.2020 р.)	3347606327	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00
12.	Донська Валентина Олександрівна (Член Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ» з 14.02.2020 р.)	2834520521	I	38901562	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІСТЕЙТ»	01014, м. Київ, вул. Болсуновська, буд. 6	0,00

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

Протягом періоду з 01.01.20 по 31.12.20р. у Товариства виникали операції з пов'язаними сторонами, а саме:

	Операції з пов'язаними сторонами з 01.01.20р. по 31.12.20р.	Заборгованість на 31.12.20р., строк повернення якої ще не настав
Надання позики:		
- ТОВ «ТОТУЧАНОВ»;	17 863	17 863
- ТОВ «ФІЛІКІ ЕТЕРІА»;	115 679	115 679
- ТОВ «ФРЕДС РЕЗОРТС»	2 698	2 698
Дивіденди АКЦИОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332081 (нараховані)	62 780	
Дивіденди АКЦИОМА КОЛЛЕКТИВ ІНВЕСТМЕНТ ФАНД ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД, НЕ 332081 (сплачені)	54 246	18 335

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 31.12.2020 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 2020 р. представлена балансовою вартістю кожного класу фінансових активів, наведених нижче.

Клас фінансових активів	31.12.20	31.12.19
Інша поточна дебіторська заборгованість	166 891	62 881
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	291	312
Разом	167 182	63 193

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 кожну звітну 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 2020 р. Товариство формувало резерв очікуваних кредитних збитків для іншої дебіторської заборгованості (прим.7.1.4)

Щодо надійності та стабільності банку, в якому розміщено грошові кошти в розмірі 129 596 тис. грн.

Відповідно до даних рейтингового агентства ТОВ «РА «ІВІ-Рейтинг» визначено кредитний рейтинг АТ «КРИСТАЛБАНК». ТОВ «РА «ІВІ-Рейтинг» повідомляє про підтвердження довгострокового кредитного рейтингу АО «КРИСТАЛБАНК» на рівні uaAA- з прогнозом «в розвитку». Також Рейтинговим агентством був підтверджений рейтинг надійності банківських вкладів АО «КРИСТАЛБАНК» на рівні 5 (відмінна надійність).

- <http://ibi.com.ua/RU/press-release/ibi-rating-pidtvrdilo-kreditnij-rejting-at-kristalbank-na-rivni-uaaa.html> (дата визначення рейтингу 23.09.2020)

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

- https://www.crystalbank.com.ua/images/data/rating/2020.09.18_kredytniy-rejting.pdf (дата визначення рейтингу 18.09.20)

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 2020 р. та 2019 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 прогнозні 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
Поточна заборгованість за товари, роботи послуги		127				127
Всього	-	127	-	-	-	127
Рік, що закінчився 31 грудня 2020 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
Поточна заборгованість за товари, роботи послуги	76	-				76
Всього	76	-	-	-	-	76

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 обсяги структури 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)	496 668 тис. грн.
- Неоплачений капітал	(51 498) тис. грн.
- Вилучений капітал	(346 353) тис. грн.
Всього:	253 289 тис. грн.

11. Ефективність і результативність використання економічних ресурсів.

Упродовж звітного періоду пріоритетне значення у діяльності керівних органів КУА відводилось ефективному використанню наявних економічних ресурсів, а саме: трудового, інтелектуального, фінансового і матеріального.

Трудові та інтелектуальні ресурси.

Керівництвом КУА вживались необхідні заходи для ефективного функціонування трудових та інтелектуальних ресурсів, підвищення їхнього якісного потенціалу, як одного з ключових чинників конкурентоспроможності на ринку фінансових послуг. Основна увага у звітному періоді приділялась забезпеченню стійкості, безперервності та результативності бізнес-процесів КУА в умовах пандемії коронавірусу COVID-19 і пов'язаних з нею ризиків та обмежень. З урахуванням запровадженого Урядом України карантину, а також відповідних змін у чинному законодавстві, наказами директора КУА упродовж березня – грудня 2020 р. запроваджено гнучкий режим роботи, який передбачав оптимальне використання робочого часу, черговість і змінність в межах структурних підрозділів, поєднання дистанційної та офісної форм праці,

чергування різних видів відпусток та ін. Завдяки вжитим заходам за звітний період забезпечено повноцінне виконання працівниками КУА функціональних обов'язків і управлінських процесів, реалізацію в повному обсязі фінансових послуг клієнтам, а також належний захист здоров'я персоналу. У КУА відсутня плінність кадрів, не зафіксовано порушень виконавської і трудової дисципліни.

Фінансові ресурси.

Головним завданням керівних органів КУА щодо управління фінансовими ресурсами Товариства у звітному періоді було їх збереження і раціональне використання. Насамперед, керівництво КУА забезпечувало адекватне і виважене управління грошовим потоком з метою покриття видатків доходами від операційної діяльності. Фінансовий капітал Товариства розподілявся диверсифіковано для досягнення належної віддачі та мінімізації ризиків. Тимчасово вільні кошти Товариства розміщувались на строкових депозитах виключно в державних банках або в надійних банках з іноземним капіталом.

Керівними органами КУА забезпечується постійний і належний контроль за раціональним витрачанням фінансових ресурсів Товариства, вживаються заходи з оптимізації видатків. За звітний період у Товаристві не виявлено нестач і порушень фінансової дисципліни. За підсумками 2020 року Товариство отримало позитивний фінансовий результат від господарської діяльності.

Матеріальні та нематеріальні ресурси

Забезпечення матеріальними і нематеріальними ресурсами, а також специфіка їх використання визначається в першу чергу ліцензійними умовами діяльності КУА як фінансової установи і професійного учасника фондового ринку. Відповідно до цих умов КУА належним чином забезпечено приміщеннями, матеріальними засобами, комп'ютерною технікою, спеціалізованим програмним забезпеченням, мережевим і комунікаційним обладнанням. Програмні та інформаційні ресурси КУА повністю відповідають вимогам державного регулятора – НКЦПФР щодо документального оформлення фінансових операцій, ведення внутрішнього обліку та подання звітності до НКЦПФР, взаємодії з клієнтами та суб'єктами інфраструктури фондового ринку.

Керівництвом КУА заплановано заходи з нарощування та модернізації матеріальних і нематеріальних активів (насамперед комп'ютерного обладнання і програмного забезпечення), розширення площі офісних приміщень для працівників. Також ведеться підготовка до своєчасного переходу на подання фінансової звітності за міжнародними стандартами в форматі iXBRL.

Керівними органами КУА забезпечується постійний і належний контроль за збереженням та раціональним використанням матеріальних ресурсів.

Захист економічних ресурсів від несприятливої дії економічних чинників

Керівними органами КУА приділяється постійна увага питанням захисту економічних ресурсів Товариства від несприятливої дії економічних чинників. У розрізі кожного виду ресурсів впроваджуються відповідні заходи, рішення і політики.

Зокрема, для фінансових ресурсів – це захист від інфляції, девальвації та інвестиційних ризиків, що реалізується з допомогою диверсифікації напрямів вкладення, функціонуванням системи управління ризиками і внутрішнього аудиту.

Для матеріальних ресурсів – це система інвентарного контролю; використання сучасних засобів інформаційної безпеки, електронних ключів і цифрових сертифікатів; перехід на електронний документообіг і діловодство; модернізація і оновлення технічної бази та програмного забезпечення; впровадження нових технологій збереження і передачі інформації, а також апаратних і програмних засобів бухгалтерського обліку і фінансової звітності, надання фінансових послуг, комунікації з клієнтами та контрагентами.

Внутрішніми документами та процедурами, затвердженими рішеннями керівного органу (загальних зборів) і наказами директора КУА, визначено повний перелік заходів і процедур щодо неухильного дотримання і виконання Товариством вимог чинного законодавства України про цінні папери і фондовий ринок, фінансовий моніторинг, бухгалтерський облік і звітність, а також норм податкового, господарського, трудового і цивільного законодавства.

12. Події після звітного періоду

Між датою складання 31 грудня 2020р. та датою затвердження фінансової звітності 22 лютого 2021р. 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 2020 рік

ЗМІСТ

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

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 2020 році управління активами Товариства здійснювало:

Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІНВЕСТ» (надалі КУА), згідно Договору про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 050219-КУА від 05.02.2019 року, яка має виключну діяльність - управління 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 2020 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.

Пріоритетними напрямками 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 вексями, заставними, договорами відступлення права вимоги, позики та в інший спосіб, дозволені законодавством.

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

Права вимоги можуть бути залучені виключно до складу активів Фонду та лише за кредитними

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

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

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

2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

На даний час ПАТ «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;
- житлового будівництва між вул. Новомостицькою та вул. Замковецькою у Подільському районі м. Києва;
- житлових будинків по проспекту Повітрофлотському, 56 в м. Києві;
- житлових будинків за адресою: проспект Правди (навпроти з проспектом Василя Порика) у Подільському районі м. Києва.

ПАТ «ІСТЕЙТ» здійснює, зокрема, інвестиційну діяльність наслідком якої буде набуття у власність більш ніж 15 тис квадратних метрів нерухомості.

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 31.12.2020 року збільшилась у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року на 1 365,7 млн. грн.

Компанія провела заходи щодо оптимізації загальної поточної дебіторської заборгованості.

За 2020 рік ПАТ «ІСТЕЙТ» отримало чистого прибутку у розмірі 172,1 млн. грн.

Показник чистого доходу за 2020 рік становить 172,1 млн. грн., валовий прибуток 90,0 млн. грн, показник EBITDA 172,1 млн. грн.

Звичайно, прийняття 11.03.2020 року постанови Кабінету Міністрів України «Про запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19» з метою запобігання поширенню на території України коронавірусу COVID-19 про встановлення з 12.03.2020 року на усій території України карантин відобразилось на діяльності ПАТ «ІСТЕЙТ».

Зокрема, значно зменшився в квітні-червні 2020 року обсяг продаж та грошового потоку від реалізації активів, а саме квартир та форвардних контрактів фізичним особам та юридичним особам. Проте уже в липні 2020 року ПАТ «ІСТЕЙТ» вдалось відновити попередні обсяги реалізації квартир та форвардних контрактів фізичним та юридичним особам.

ПАТ «ІСТЕЙТ» здійснювало регулярний моніторинг та стан ситуації щодо поширення на території України коронавірусу COVID-19, вплив запроваджуваних епідеміологічних заходів на території України та в м. Києві на різні сфери економіки, в тому числі наявні інвестиційні проекти та можливі перспективні напрямки інвестиційної діяльності.

3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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

За 2020 рік грошовий потік від операційної діяльності склав 214,9 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, спрямована на реалізацію стратегічних цілей як працівника, так і підприємства.

ПАТ «ІСТЕЙТ» є інститутом спільного інвестування.

Органами ПАТ «ІСТЕЙТ» є вищим органом, що вирішують будь-які питання визначення напрямків інвестиційної діяльності фонду та, зокрема:

- внесення змін до статуту корпоративного фонду;
- прийняття рішення про розміщення акцій корпоративного фонду;
- прийняття рішення про збільшення та зменшення статутного капіталу корпоративного фонду;
- затвердження проспекту емісії акцій корпоративного фонду тощо.

Згідно з ст. 33 Закону України «Про інститути спільного інвестування» наглядова рада корпоративного фонду є органом, що здійснює захист прав учасників корпоративного фонду, та відповідно до цього Закону і статуту корпоративного фонду здійснює нагляд за діяльністю корпоративного фонду і виконанням умов регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами корпоративного фонду.

Відповідно до ст. 36 Закону України «Про інститути спільного інвестування» голова наглядової ради корпоративного фонду обирається членами наглядової ради з їх числа простою більшістю голосів від кількісного складу наглядової ради, якщо інше не передбачено статутом корпоративного фонду.

Таким чином, в КІФа відсутній виконавчий орган, а Наглядова рада є виключно органом, що здійснює нагляд за діяльністю КІФа.

Відповідно до ст. 14 Закону України «Про інститути спільного інвестування» управління активами корпоративного фонду на підставі відповідного договору здійснює компанія з управління активами. У відносинах з третіми особами компанія з управління активами корпоративного фонду повинна діяти від імені та в інтересах такого фонду на підставі договору про управління активами (ч. 6 ст. 63 Закону України «Про інститути спільного інвестування»)

Відповідно до ч. 1 ст. 63 Закону України «Про інститути спільного інвестування» компанія з управління активами - господарське товариство, створене відповідно до законодавства у формі акціонерного товариства або товариства з обмеженою відповідальністю, яке провадить професійну діяльність з управління активами інституційних інвесторів на підставі ліцензії, що видається Комісією.

ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» було отримано ліцензію НКЦПФР на провадження діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), рішення про видачу ліцензії №795 від 13.11.2018 року, строк дії ліцензії з 13.11.2018 р. – необмежений.

Таким чином, ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» є професійним учасником фондового ринку, виключним видом діяльності якого є надання послуг по управлінню активами інститутів спільного інвестування.

Відповідно до Договору №05020219-КУА про управління активами ПАТ «ІСТЕЙТ» від 05.02.2019 року, що укладений між ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» та ПАТ «ІСТЕЙТ», ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» здійснює управління активами ПАТ «ІСТЕЙТ» від його імені, в його інтересах та за його рахунок.

Згідно з п. 1.1. вище вказаного договору Фонд з метою проведення діяльності зі спільного інвестування доручає, а **Компанія з управління активами за винагороду приймає на себе зобов'язання щодо надання послуг з управління активами Фонду від імені, в інтересах і за рахунок Фонду**, відповідно до умов та протягом дії цього Договору та у відповідності до чинного законодавства України.

Відповідно до вище вказаного договору ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ» зобов'язана, зокрема:

- **управляти активами Фонду** відповідно до вимог Регламенту Фонду, Проспекту емісії цінних паперів Фонду, Наглядової ради Фонду та чинного законодавства України,
- відкривати, закривати та розпоряджатись поточними та депозитними рахунками Фонду протягом строку дії своїх повноважень, виконувати інші дії згідно з умовами договорів про відкриття поточних та депозитних рахунків та/або на підставах, визначених чинним законодавством України,
 - вести бухгалтерський облік діяльності Фонду;
 - аналізувати інформацію щодо зміни вартості цінних паперів та приймати оперативні рішення щодо цінних паперів, які перебувають у портфелі Фонду;
 - подавати на затвердження Наглядовій раді Фонду укладені договори щодо активів Фонду, вартість яких перевищує визначену Регламентом Фонду мінімальну вартість активів.
- представляти інтереси Фонду у відносинах з органами державної влади, юридичними та фізичними особами (резидентами та нерезидентами України), міжнародними та громадськими організаціями;
 - подавати на реєстрацію Регламент, Проспект емісії цінних паперів та зміни до них, укладати та розривати договори з аудиторською фірмою, торговцем цінними паперами, Центральним депозитарієм цінних паперів, оцінювачем майна інституту спільного інвестування;
 - здійснювати інші обов'язки, передбачені Проспектом емісії цінних паперів Фонду, Регламентом Фонду, та чинним законодавством України.
- подавати до НКЦПФР документи на зупинення обігу акцій Фонду у випадках та в порядку, передбачених Статутом, Регламентом Фонду та чинним законодавством України.

Таким чином, всю діяльність від імені, в інтересах та за рахунок ПАТ «ІСТЕЙТ» здійснює ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ», в тому числі ведення бухгалтерського обліку, подання звітності, фінансовий моніторинг та юридичний супровід всіх операцій.

Учасники та Наглядова рада ПАТ «ІСТЕЙТ» визначають виключно напрямки інвестиційної діяльності та здійснюють контроль за діяльністю компанії з управління активами.

В ПАТ «ІСТЕЙТ» відсутні наймані працівники, а тому необхідність розробки відповідної кадрової політики саме ПАТ «ІСТЕЙТ» відсутня.

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, зокрема, інших компаній.

Інвестиційна діяльність ПАТ «ІСТЕЙТ» дозволяє інвестувати в корпоративні права, тому Товариство на 31.12.2020 року володіло частками в наступних підприємствах:

№ 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 (до 15.10.2020р.)

2.	38901562	I	36858568	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІЛКІ ЕТЕРІА»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 9, ЛІТЕРА А	100,00 (з 25.12.2014р.)
3.	38901562	I	42626320	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРЕДС РЕЗОРТС»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14, офіс №203	20,00 (з 03.08.2020 р.)
4.	38901562	I	44135322	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «НАУКОВО-БУДІВЕЛЬНИЙ АЛЬЯНС»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14	20,00 (з 13.11.2020 р.)
5.	38901562	I	43999602	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРЕНД ЕНД АЛЕКС»	01010, м. Київ, Дніпровський узвіз, буд. 1	25,00 (з 25.11.2020 р.)
6.	38901562	I	42569624	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АПОСТРОФ ТВ»	01001, м. Київ, вул. Володимирська, буд. 10, вхідна група №12, прим. 1	100,00 (з 08.12.2020 р.)
7.	38901562	I	44011137	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТВЕНТІ ВАН ТВЕНТІ НАЙН»	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 14	25,00 (з 28.12.2020 р.)

9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ

Перспективи розвитку ПАТ «ІСТЕЙТ» — пошук нових напрямків для здійснення інвестиційної діяльності.

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.

Також, у випадку появи факторів, що матимуть вагомий вплив на інвестиційну діяльність ПАТ «ІСТЕЙТ», буде здійснюватись глибокий їх аналіз та пошук оптимальних шляхів вирішення проблем.

Голова Наглядової ради ПАТ «ІСТЕЙТ»

Луценко М.В.

Директор ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»

Терещенко Л.С.

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «ПРОФІНВЕСТ»

Залевська С.А.

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

орган аудиторського самоврядування

вул. Велика Житомирська, 33, м. Київ, 01601
Адреса для листування: вул. Стрітенська, 10, оф. 434, м. Київ, 04053
Тел./факс (044) 279-59-78, 279-59-80
E-mail: info@apu.com.ua
[http:// www.apu.com.ua](http://www.apu.com.ua)
Код ЄДРПОУ 00049972

25.01.2021 № 01-03-4/6
на № 277 від 21.01.2021

**ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА
«ІМОНА-АУДИТ»**

вул. Пирогова, буд. 2/37, м. Київ, 01030

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ» (код ЄДРПОУ 23500277) включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (номер реєстрації 0791, дата реєстрації 24.10.2018 р.), який веде Аудиторська палата України відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII (зі змінами).

Відомості про ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ» внесли до таких розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності:

«Суб'єкти аудиторської діяльності»;

«Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»;

«Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».

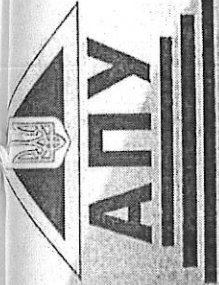
Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності є публічним, оприлюднюється і підтримується в актуальному стані у мережі Інтернет на веб-сторінці Аудиторської палати України за посиланням <https://www.apu.com.ua/2018/10/01/реєстр-аудиторів-та-суб'єктів-аудитор/>.

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ –
Начальник відділу реєстрації та звітності

Терещенко С. М.





АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості
видане

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

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

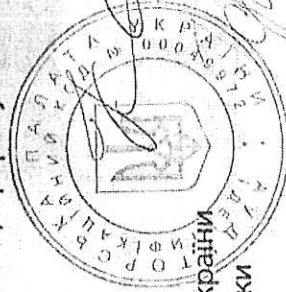
про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

орган аудиторського самоврядування

вул. Велика Житомирська, 33, м. Київ, 01601
Адреса для листування: вул. Стрітенська, 10, оф. 434, м. Київ, 04053
Тел./факс (044) 279-59-78, 279-59-80
E-mail: info@apu.com.ua
<http://www.apu.com.ua>
Код ЄДРПОУ 00049972

25.01.2021 № 01-03-4/15
№ 278 від 22.01.2021

Аудитору
Перепечкіній І.М.

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на Ваш запит повідомляє наступне.

Відомості про аудитора Перепечкіну Ірину Михайлівну включені до розділу «Аудитори» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII (зі змінами).

Номер реєстрації у Реєстрі 100095, дата включення у Реєстр 08.10.2018.

Реєстр є публічним, оприлюднюється і підтримується в актуальному стані у мережі Інтернет на офіційному вебсайті Аудиторської палати України за посиланням:

<https://www.apu.com.ua/2018/10/01/реєстр-аудиторів-та-субєктів-аудитор/>.

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ -

Начальник відділу реєстрації та звітності

Терещенко С.М.



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

орган аудиторського самоврядування

вул. Велика Житомирська, 33, м. Київ, 01601
Адреса для листування: вул. Стрітенська, 10, оф. 434, м. Київ, 04053
Тел./факс (044) 279-59-78, 279-59-80
E-mail: info@apu.com.ua
[http:// www.apu.com.ua](http://www.apu.com.ua)
Код ЄДРПОУ 00049972

25.01.2021	№	01-03-4/7
№ 278	від	22.01.2021

Аудитору
Величко О.В.

ІНФОРМАЦІЙНА ДОВІДКА

Секретаріат Аудиторської палати України на Ваш запит повідомляє наступне.

Відомості про аудитора Величко Ольгу Володимирівну включені до розділу «Аудитори» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, що ведеться відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258-VIII (зі змінами).

Номер реєстрації у Реєстрі 100092, дата включення у Реєстр 08.10.2018.

Реєстр є публічним, оприлюднюється і підтримується в актуальному стані у мережі Інтернет на офіційному вебсайті Аудиторської палати України за посиланням:

<https://www.apu.com.ua/2018/10/01/реєстр-аудиторів-та-субєктів-аудитор/>.

Довідка видана для подання за місцем вимоги.

Уповноважена особа АПУ -
Начальник відділу реєстрації та звітності

Терещенко С.М.



ошнуровано, пронумеровано
скріплено печаткою
88 (Величко О. В.) аркушів
Ген. директор _____ Величко О. В.

