



**ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2019 РОКУ
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС»,
активи якого перебувають в управлінні
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»**

та

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

АК-ТОВ «УПК-Аудит Лтд.»

вул. Шолуденка, 3
Київ, 04116, Україна
upk-audit@upk-audit.com.ua

www.upk-audit.com.ua

Офіс: +38 044 230 47 32

+38 044 230 47 33

+38 044 230 47 34

Зміст

Звіт незалежного аудитора.....	4
ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....	4
Думка із застереженням.....	4
Основа для думки із застереженням.....	4
Пояснювальний параграф.....	5
Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність.....	5
Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності.....	6
ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ.....	6
• Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам.....	7
• Формування та сплата статутного капіталу.....	7
• Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) відповідно до застосованих стандартів фінансової звітності.....	8
• Інформація щодо дотримання вимог нормативно-правових актів, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів.....	11
• Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі Фонду, вимогам законодавства.....	11
• Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок Фонду.....	11
• Відповідність розміру активів Фонду мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством.....	11
• Інформація щодо наявності та відповідності системи внутрішнього аудиту (контролю), необхідної для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.....	12
• Стан корпоративного управління відповідно до законодавства України.....	12
• Інформація про перелік пов'язаних осіб, які були встановлені Аудитором.....	12
• Інформація про наявність подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду.....	12
• Інформація про ступінь ризику Фонду, яка повинна наводитися на основі аналізу результатів пруденційних показників його діяльності.....	12
• Інша фінансова інформація відповідно до законів та нормативно-правових актів України.....	13
• Основні відомості про Фонд.....	13
• Основні відомості про Компанію з управління активами.....	13
• Основні відомості про Аудитора.....	13
• Основні відомості про умови договору на проведення аудиту.....	13



Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«НАВІС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНГУЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» 15



Звіт незалежного аудитора

Власникам та керівництву
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС»

ТОВАРИСТВУ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Національній комісії
з цінних паперів та фондового ринку

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПК-АУДИТ ЛТД.» провела аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС» (далі – Фонд), активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (далі – Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2019 року, звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності Фонду, що містять стислий виклад значущих облікових політик та інші пояснення.

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

Основа для думки із застереженням

Станом на 31.12.2019 Товариство самостійно (за витратним підходом), крім вартості інвестицій у ТОВ «ІОНІТ ФІНАНС», оцінило довгострокові інші фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток (Примітка 6.1 до фінансової звітності Фонду). Внаслідок такої оцінки станом на 31.12.2019 вартість фінансових інвестицій (крім вартості інвестицій у ТОВ «ІОНІТ ФІНАНС»), визнана у загальній сумі 10 533 тис. грн., при номінальній їх вартості 16 553 тис. грн. Для оцінки використані дані фінансової звітності об'єктів інвестування за 2019 рік, яка не перевірена незалежним аудитором. Тому у разі проведення незалежної оцінки та використання надійних даних для визначення вартості контрольованих Фондом довгострокових фінансових інвестицій, їх вартість станом на 31.12.2019 може суттєво відрізнятись від суми, яка визнана у фінансовій звітності Фонду. Відповідно власний капітал Фонду може бути оцінений в сумі більшій або меншій ніж та, що визнана у фінансовій звітності Фонду. Ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому



обсязі щодо балансової вартості таких інвестицій. Отже, ми не мали змоги визначити, суму необхідних коригувань за цим зауваженням.

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів аудиту (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду та Товариства 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 Фонду, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

Пояснювальний параграф

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності Фонду, звертаємо увагу на Примітку 2.4. до фінансової звітності Фонду, в якій зазначено що Фонд здійснює свою діяльність в умовах оголошеного в Україні карантину у зв'язку із світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19). Кабінетом Міністрів України запроваджено ряд карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні. За доволі короткий період часу значна кількість суб'єктів господарювання зупинила свою роботу або суттєво зменшила обсяги виробництва, поставки товарів, надання послуг тощо, велику кількість працівників відправлено у відпустки за власний рахунок, на неповний робочий день чи на віддалену роботу. За різними оцінками та прогнозами експертів, опитуваннями членів бізнес-асоціацій, у випадку продовження карантинних заходів у найближчі кілька місяців, ситуація може значно погіршитися, значна кількість підприємців просто не зможуть дозволити собі утримувати власні компанії та працівників. Однак, заборона роботи суб'єктів господарювання, яка передбачає приймання відвідувачів, встановлена Постановою Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» не розповсюджується, зокрема, на провадження діяльності з надання фінансових послуг, діяльності фінансових установ. Зазначений виняток дозволяє Фонду і Товариству, як фінансовим установам, надалі провадити свою діяльність і не скорочувати обсяги надання фінансових послуг. Тому керівництво Фонду вважає, що обмежувальні заходи, встановлені Урядом України, не вплинуть на результати діяльності і фінансове становище Фонду.

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

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

При складанні фінансової звітності Фонду управлінський персонал Товариства 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 учасники Фонду планують ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не мають інших реальних альтернатив цьому.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом Товариства;

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

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності Фонду включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність Фонду 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.

ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ

При підготовці цього Звіту ми керувались «Вимогами 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», які затвердженні рішенням



Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 11.06.2013 № 991, та далі наводимо опис питань і висновків щодо:

• **Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам**

Розмір статутного капіталу, який відображений в балансі Фонду станом на 31.12.2019, становить 750 000 тис. грн. та відповідає його установчим документам.

• **Формування та сплата статутного капіталу**

Формування та сплата статутного капіталу Фонду здійснюється шляхом випуску Фондом акцій та їх приватного розміщення шляхом продажу.

Статутний капітал Фонду поділений на 750 000 штук простих іменних акцій, номінальною вартістю 1 000 грн. кожна.

Розмір початкового Статутного капіталу Фонду становив 4 100 000 грн. відповідно до Статуту Фонду, затвердженого рішенням №3 від 29.06.2017 єдиного засновника - ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ТЕССЕЛЛА АСЕТ ФІНАНС».

На дату реєстрації першої редакції Статуту Фонду початковий статутний капітал сплачений в повному обсязі коштами засновника Фонду, що підтверджується виписками АБ «УКРГАЗБАНК»:

- від 20.06.2017 на суму 1 000 грн. (платіжне доручення 267),
- від 23.06.2017 на суму 4 099 000 грн. (платіжне доручення 277).

Відповідно до Проспекту емісії акцій АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС» (приватне розміщення), затвердженого рішеннями №7 від 06.11.2017 та №8 від 07.11.2017 учасника Фонду, акції випущені в бездокументарній формі, дата закінчення розміщення акцій Фонду з метою здійснення спільного інвестування - 06.07.2047.

Випуск акцій зареєстровано 12.12.2017 Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку за номером 001376 та засвідчено Свідомством про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування, наданим Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Всього розміщено акцій станом на 31.12.2019 в кількості 108 129 штук, у тому числі:

- у 2017 році 4 100 штук,
- у 2018 році 101 244 штук,
- у 2019 році розміщено 39 070 штук та викуплено 36 285 штук.

Станом на 31.12.2019 Фондом не розміщені акції в кількості 605 586 штук загальною номінальною вартістю 605 586 000 грн. та викуплені акції в кількості 36 285 штук загальною номінальною вартістю 36 285 000 грн.

Таким чином, станом на 31.12.2019 оплачений капітал Фонду склав 108 129 тис. грн.

Інформація про учасників Фонду:

Учасники	31.12.2019		31.12.2018	
	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у гривнях)	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у %)	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у гривнях)	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у %)
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КАПІТАЛ-МАСТЕР-ТРЕЙД» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 41481550)	27 722 000,00	25,64* 3,696266**	44 738 000,00	42,47* 5,965066**



ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕГРІТІ КЕПІТАЛ ФАНД» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 34979284)	27 905 000,00	25,81* 3,720666**	30 862 000,00	29,30* 4,114933**
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ-ІНВЕСТ» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 33139890)	50 934 000,00	47,10* 6,791200**	28 176 000,00	26,75* 3,756800**
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТ-М» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 23508273)	1 568 000,00	1,45* 0,209066**	1 568 000,00	1,48* 0,209066**

* – відсоток володіння розміщеними та голосуючими акціями Товариства;

** – відсоток володіння від зареєстрованого статутного капіталу Товариства.

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

АКТИВИ

Необоротні активи Фонду в балансі станом на 31.12.2019 оцінені в сумі 103 530 тис. грн. і представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями та довгостроковою дебіторською заборгованістю.

Довгострокові фінансові інвестиції є інвестиціями в інструменти власного капіталу наступних об'єктів інвестування:

- ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ», частка в статутному капіталі якого складає 100%;
- ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ», частка в статутному капіталі якого складає 100%;
- ТОВ «АСТРОБІЛД», частка в статутному капіталі якого складає 100%;
- ТОВ «АРМАСТАР», частка в статутному капіталі якого складає 100%;
- ТОВ «МЕЛЕТІЯ», частка в статутному капіталі якого складає 100%;
- ТОВ «СУЧАСНИЙ МЕСТЕЦЬКИЙ ЦЕНТР», частка в статутному капіталі якого складає 100%;
- ТОВ «ФУД ХАБ», частка в статутному капіталі якого складає 90%;
- ТОВ «АСТРОБІЛД», частка в статутному капіталі якого складає 100%;
- ТОВ «БІЗНЕС ПРОПЕРТІ ГРУП», частка в статутному капіталі якого складає 50%;
- ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС», частка в статутному капіталі якого складає 10,93%;
- ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ», частка в статутному капіталі якого складає 10%;
- ТОВ «ЕКОБУДЖИТЛО», частка в статутному капіталі якого складає 10%;
- ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ», частка в статутному капіталі якого складає 10%;
- ТОВ «БОРИЧІВ ТІК», частка в статутному капіталі якого складає 10%.

Станом на 31.12.2019 Товариство оцінило (Примітки 6.1 та 6.2 до фінансової звітності Фонду):

- довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств в сумі 3 464 тис. грн.,



• інші фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток в сумі 80 364 тис. грн., з врахуванням доходів і витрат від зміни їх вартості в сумі відповідно 16 035 тис. грн. і 6 294 тис. грн., результат переоцінки включено до фінансового результату звітного періоду.

Аудитор відмічає, що Товариство самостійно (за витратним підходом), за винятком інвестицій в ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС», що визначені в сумі 69 831 тис. грн., оцінило на дату фінансової звітності Фонду належні Фонду інші фінансові інвестиції в об'єкти інвестування на загальну вартість 10 533 тис. грн. Аудитор акцентує увагу на те, що фінансова звітність інших об'єктів інвестування за 2019 рік не перевірена незалежним аудитором. Тому у разі проведення незалежної оцінки та використання надійних даних для визначення вартості контрольованих Фондом довгострокових фінансових інвестицій їх вартість може суттєво відрізнятись від вартості, визнаної у фінансовій звітності Фонду на звітну дату.

Станом на 31.12.2019 довгострокові позики видані представлені заборгованістю ТОВ «ФУД ХАБ» за отриманою позикою на суму 19 702 тис. грн., відкоригованою на резерв під збитки в сумі 2 840 тис. грн.

Оборотні активи Фонду станом 31.12.2019 становлять в його балансі в сумі 224 419 тис. грн. та представлені:

- дебіторською заборгованістю з нарахованих доходів по нарахованим відсоткам за виданими позиками – 7 294 тис. грн.;
- іншою поточною дебіторською заборгованістю за виданими позиками на загальну суму 217 024 тис. грн., відкоригованою на резерв під збитки в сумі 10 457 тис. грн.;
- грошовими коштами, контрольованими Фондом на звітну дату та обліковані на поточному банківському рахунку, що оцінювались в сумі 101 тис. грн.

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Поточні зобов'язання і забезпечення Фонду станом на 31.12.2019 оцінені в сумі 11 013 тис. грн. та представлені:

- поточною кредиторською заборгованістю за товари, роботи, послуги в сумі 175 тис. грн.;
- поточними забезпеченнями на оплату відпусток в сумі 19 тис. грн.
- іншими поточними зобов'язаннями в сумі 10 819 тис. грн., що представлені заборгованістю Фонду за частки в статутному капіталі об'єктів інвестування.

ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Загальна сума власного капіталу Фонду на 31.12.2019 становить 316 936 тис. грн. і включає:

- zareestrovaniy kapital – 750 000 тис. грн.;
- dotatkoviy kapital – 23 920 тис. грн.;
- nerozpodilennyi przybutok – 206 801 тис. грн.;
- neoplacheniy kapital – 605 586 тис. грн.;
- vilucheniy kapital – 58 199 тис. грн.



Статутний капітал Фонду, заявлений у його балансі станом на 31.12.2019 в сумі 750 000 тис. грн., відповідає розміру, визначеному Статутом Фонду.

Додатковий капітал станом на 31.12.2019 в сумі 23 920 тис. грн. сформований внаслідок розміщення акцій за ціною, що перевищує їх номінальну вартість.

Результатом діяльності Фонду у 2019 році став прибуток в сумі 139 590 тис. грн. На початок 2019 року сума нерозподіленого прибутку дорівнювала 67 211 тис. грн. Загальна сума нерозподіленого прибутку станом на 31.12.2019 склала 206 801 тис. грн.

У складі неоплаченого капіталу Фонду відображена номінальна вартість акцій, не розміщених станом на 31.12.2019, в кількості 605 586 штук та загальною номінальною вартістю 605 586 тис. грн.

Вилучений капітал в сумі 58 199 тис. грн. представлений вартістю викуплених акцій за ціною викупу.

Визначення власного капіталу, його структури та призначення відповідає даним обліку.

Аудитор в ході перевірки зауважив, що на звітну дату інформація про справедливую вартість довгострокових фінансових інвестицій, крім вартості інвестицій у ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС», не підтверджена незалежним оцінювачем. Відповідно, збільшення або зменшення справедливої вартості таких активів мало б відповідний вплив на власний капітал Фонду.

За винятком сум, які б могли потребувати коригування статті «Нерозподілений прибуток» у зв'язку з наведеними вище зауваженнями, Аудитор підтверджує правильність та адекватність визначення у фінансовій звітності Фонду власного капіталу, його структури та призначення.

ЧИСТИЙ ФІНАНСОВИЙ РЕЗУЛЬТАТ

Згідно звіту про фінансові результати загальний дохід Фонду за 2019 рік склав 177 885 тис. грн. за рахунок нарахування:

- доходу від реалізації фінансових інвестицій – 116 261 тис. грн.;
- доходу від амортизації дисконту - 20 456 тис. грн.;
- відсотків за виданими позиками - 19 923 тис. грн.;
- доходу від зміни справедливої вартості фінансових інструментів – 16 035 тис. грн.;
- доходу від відновлення корисності фінансових активів – 4 933 тис. грн.;
- відсотків по депозитним рахункам – 277 тис. грн.

Загальна сума витрат, понесених Фондом, становить 38 295 тис. грн., у тому числі:

- витрати від зменшення корисності фінансових активів в рамках моделі очікуваних кредитних збитків – 15 821 тис. грн.;
- збиток від первісного визнання фінансових активів, що обліковуються за амортизованою собівартістю - 14 781 тис. грн.;
- витрати від зміни вартості фінансових інвестицій - 6 294 тис. грн.;
- адміністративні витрати – 1 255 тис. грн.;
- собівартість реалізованих фінансових інвестицій – 144 тис. грн.

Таким чином, за 2019 рік заявлений чистий фінансовий результат діяльності Фонду – прибуток в сумі 139 590 тис. грн.

- **Інформація щодо дотримання вимог нормативно-правових актів, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів**

Розрахунок вартості чистих активів Фонду проводився Товариством відповідно до вимог ст. 49 Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI.

Товариство не застосовувало МСБО 33 «Прибуток на акцію», оскільки акції Фонду не продаються і не купуються на відкритому ринку (Примітка 6.5. до фінансової звітності Фонду).

Станом на 31.12.2019 кількість акцій в обігу дорівнювала 108 129 штук. За розрахунками Аудитора станом на 31.12.2019 розрахункова вартість однієї акції склала 2 931,09 грн. виходячи з вартості чистих активів 316 936 221,72 грн. Прибуток на одну просту акцію склав 1 290,96 грн.

Вартість чистих активів Фонду відповідає вимогам законодавства України відносно її визначення та формування, зокрема, вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI.

- **Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі Фонду, вимогам законодавства**

Активи, що перебувають в портфелі Фонду, складаються з:

- довгострокових фінансових інвестицій;
- довгострокової дебіторської заборгованості;
- дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів;
- дебіторської заборгованості контрагентів
- грошових коштів на поточному рахунку в банку.

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду, відповідають вимогам ст. 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI.

- **Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок Фонду**

Впродовж 2019 року за рахунок Фонду сплачувались:

- винагорода компанії з управління активами;
- послуги депозитарію;
- розрахунково-касове обслуговування;
- заробітна плата та відрахування на соціальні заходи;
- аудиторські послуги, послуги нотаріуса та інше.

Склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок Фонду, відповідає вимогам Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13.08.2013 № 1468, Регламенту АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС», затвердженому Рішенням учасника № 4 від 11.07.2017.

- **Відповідність розміру активів Фонду мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством**

Розмір активів Фонду станом на 31.12.2019 дорівнює 327 949 тис. грн., що значно перевищує мінімальний розмір статутного капіталу, передбачений вимогами ст. 13 Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 № 5080-VI.



Розмір активів Фонду станом на 31.12.2019 відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством.

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

Система внутрішнього контролю Товариства забезпечує можливість складання повної та достовірної фінансової звітності Фонду. При проведенні ідентифікації та оцінки ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності, внаслідок шахрайства або помилки, Аудитором не виявлено обставин, що свідчать про можливість суттєвого викривлення фінансової звітності Фонду внаслідок шахрайства або помилки.

- **Стан корпоративного управління відповідно до законодавства України**

Стан корпоративного управління Фонду можливо оцінити на даний час як такий, що відповідає Статуту Фонду та вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 №5080-VI, зі змінами та доповненнями.

- **Інформація про перелік пов'язаних осіб, які були встановлені Аудитором**

Пов'язаними особами Фонду у 2019 році є:

- ТОВ «КАПІТАЛ-МАСТЕР-ТРЕЙД» (код за ЄДРПОУ 414815550);
- ТОВ «ІНТЕГРІТІ КЕПІТАЛ ФАНД» (код за ЄДПОУ 34979284);
- ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 33139890);
- ТОВ «ФУД ХАБ» (код за ЄДРПОУ 42392419);
- ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 41815327);
- ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 41408857);
- ТОВ «АСТРОБІЛД» (код за ЄДРПОУ 42781357);
- ТОВ «АРМАСТАР» (код за ЄДРПОУ 42591670);
- ТОВ «МЕЛЕТІЯ» (код за ЄДРПОУ 41348196);
- ТОВ «СУЧАСНИЙ МИСТЕЦЬКИЙ ЦЕНТР» (код за ЄДРПОУ 42820427);
- ТОВ «БІЗНЕС ПРОПЕРТІ ГРУП» (код за ЄДРПОУ 40993296);
- ТОВ «ЛОНГ ХЕНДС» (код за ЄДРПОУ 43365962);
- ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 39691473);
- члени Наглядової ради Фонду: Дорошенко Г.Г., Джигринюк І.М., Поляков Д.В.

Операцій з пов'язаними особами, які виходять за межі звичайної діяльності Фонду, в звітному періоді не відбувалось.

- **Інформація про наявність подій після дати балансу, які не були відображені у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду**

Аудитор зазначає, що на дату цього Звіту в Фонді не відбувались події після 31.12.2019, які можуть мати суттєвий вплив на його фінансовий стан та/або які мають бути відображені у фінансовій звітності Фонду.

- **Інформація про ступінь ризику Фонду, яка повинна наводитися на основі аналізу результатів пруденційних показників його діяльності**

Розрахунок пруденційних показників діяльності Фонду не здійснювався.



- **Інша фінансова інформація відповідно до законів та нормативно-правових актів України**

Фонд не має прострочені зобов'язання щодо сплати податків та зборів.

- **Основні відомості про Фонд**

Повне найменування	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС»
Вид діяльності за КВЕД-Код за ЄДРПОУ	63.30 трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти 41430704
Тип, вид та клас фонду	Фонд закритого типу недиверсифікованого виду венчурний
Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	свідоцтво №00547 видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 06.10.2017
Код за ЄДРІСІ	13300547
Строк діяльності	30 років
Місцезнаходження	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 18

- **Основні відомості про Компанію з управління активами**

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Код за ЄДРПОУ	39691473
Вид діяльності за КВЕД	66.30 Управління фондами
Місцезнаходження	01015, м. Київ, вул. Лаврська, буд. 20, літ. "А"

- **Основні відомості про Аудитора**

Повне найменування	АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПК-АУДИТ ЛТД.»
Код за ЄДРПОУ	30674018
Інформація про включення до Реєстру	Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 2228
Місцезнаходження	Україна, м. Київ, вул. Шолуденка, 3.
Телефон	230-47-32, факс: 230-47-34.

- **Основні відомості про умови договору на проведення аудиту**

Аудит річної фінансової звітності станом на 31.12.2019 АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» проведено АУДИТОРСЬКОЮ КОМПАНІЄЮ – ТОВАРИСТВОМ З



ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УПК-АУДИТ ЛТД.», відповідно до умов Договору на виконання завдання з надання впевненості (Аудит) від 19.02.2020 № 21-3243, у строк з 02.03.2020 по 30.03.2020.

Партнером із завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Шмакова Тетяна Володимирівна.

**Партнер/Заступник генерального директора –
директор з аудиту
АК-ТОВ «УПК-Аудит Лтд.»
(номер реєстрації у Реєстрі
аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100596)**



Т.Л. Гріщенко

**Партнер з завдання/Головний аудитор
(номер реєстрації у Реєстрі
аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100556)**

Т.В. Шмакова

31 березня 2020 року



**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС», активи якого перебувають в
управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНГУЛ ЕССЕТ
МЕНЕДЖМЕНТ»**

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство «АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС»

Територія

Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство

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

Середня кількість працівників¹ 3

Адреса, телефон 01015, м. Київ, вул. Лаврська, 18, тел. 496-30-45

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака

Складено (зробити позначку «v» у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

КОДИ		
2020	01	01
41430704		
8038200000		
230		
64.30		

v

**БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)
на 31 грудня 2019 р.**

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	3 464
інші фінансові інвестиції	1035	54 342	80 364
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	332	19 702
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	54 674	103 530
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
з нарахованих доходів	1140	206	7 294
із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	88 914	217 024
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	29 284	101
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	118 404	224 419
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	173 078	327 949

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Власний капітал			
Зареєстрований капітал	1400	750 000	750 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	23 920
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	67 211	206 801
Неоплачений капітал	1425	(644 656)	(605 586)
Вилучений капітал	1430	-	(58 199)
Усього за розділом I	1495	172 555	316 936
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	500	175
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточні забезпечення	1660	7	19
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	16	10 819
Усього за розділом III	1695	523	11 013
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	173 078	327 949

Керівник ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

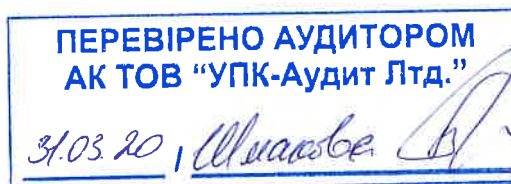
Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»



[Handwritten signature]

Мидлик Р.І.

Репік Л.Й.



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

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство «АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС» за ЄДРПОУ
(найменування)

КОДИ		
2020	01	01
41430704		

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)
за 2019 р.**

Форма №2 Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	-
Адміністративні витрати	2130	(1 255)	(1 263)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(1 255)	(1 263)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	40 656	1 412
Інші доходи	2240	137 229	149 829
Фінансові витрати	2250	(14 781)	-
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(22 259)	(67 715)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	139 590	82 263
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припинення діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	139 590	82 263
збиток	2355	-	-

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	139 590	82 263

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	162	73
Відрахування на соціальні заходи	2510	33	15
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	1 060	1 175
Разом	2550	1 255	1 263

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

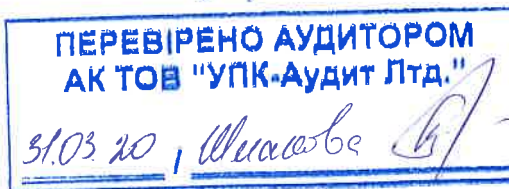
Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію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

Керівник ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Мидлик Р.І.

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку
ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Репік Л.Й.



Дата (рік, місяць, число)

Підприємство «АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ за ЄДРПОУ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС»
 (найменування)

КОДИ		
2020	01	01
41430704		

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (за прямим методом)
за 2019 р.**

Форма №3 Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(1 383)	(669)
Праці	3105	(121)	(54)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(33)	(15)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(29)	(20)
Інші витрачання	3190	(5)	(1)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(1 571)	(759)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	231 967
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	13 112	384
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-	(115 619)
необоротних активів	3260	-	-
Виплати за деривативами	3270	-	-
Інші платежі	3290	(152 241)	(335)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(139 129)	116 397

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	169 716	34 720
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Інші платежі	3390	(58 199)	(121 092)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	111 517	(86 372)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(29 183)	29 266
Залишок коштів на початок року	3405	29 284	18
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	101	29 284

Керівник ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

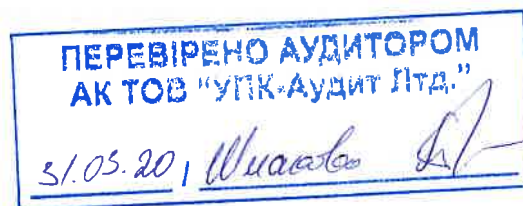
Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку
ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»



[Handwritten signature]

Мидлик Р.І.

Репік Л.Й.



Дата (рік, місяць, число)

Підприємство «АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС» за ЄДРПОУ
(найменування)

КОДИ		
2020	01	01
41430704		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ
за 2019 р.

Форма №4 Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
--------	-----------	------------------------	---------------------	--------------------	-------------------	---	---------------------	-------------------	--------

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	750 000	-	-	-	67 211	(644 656)	-	172 555
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	750 000	-	-	-	67 211	(644 656)	-	172 555
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	139 590	-	-	139 590
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	23 920	-	-	39 070	-	62 990
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(58 199)	(58 199)
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	23 920	-	139 590	39 070	(58 199)	144 381
Залишок на кінець року	4300	750 000	-	23 920	-	206 801	(605 586)	(58 199)	316 936

Керівник ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Мидлик Р.І.

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Ретік Л.Й.



ПЕРЕВІРЕНО АУДИТОРОМ
АК ТОВ «УПК-Аудит Лтд.»
31.03.20, сторінка 1 з 30

Дата (рік, місяць, число)

Підприємство «АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС» (найменування)

КОДИ		
2019	01	01
41430704		

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ
за 2018 р.

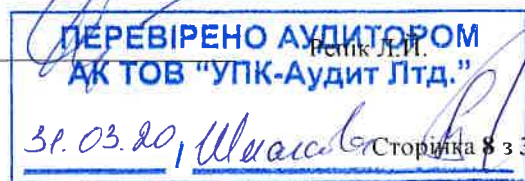
Форма №4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	750 000	-	-	-	(762)	(745 900)	-	3 338
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	750 000	-	-	-	(762)	(745 900)	-	3 338
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	82 263	-	-	82 263
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	101 244	-	101 244
Погащення 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	(14 290)	-	-	(14 290)
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	67 973	101 244	-	169 217
Залишок на кінець року	4300	750 000	-	-	-	67 211	(644 656)	-	172 555

Керівник ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Мидлик Р.І.

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»



ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Станом на 31 грудня 2019 року та за рік, що закінчився на зазначену дату (в тисячах гривень)

1. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ТОВАРИСТВО

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НАВІС» (далі – Товариство) було зареєстровано 03.07.2017 року, свідоцтво №00547 про внесення відомостей про інститут спільного інвестування до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (далі – ЄДРІСІ), видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 06.10.2017 року. Місцезнаходження Товариства – вул. Лаврська, буд. 18, м. Київ, 01015, Україна. Строк діяльності Товариства – 30 (тридцять) років з дня внесення відомостей про Товариство до ЄДРІСІ. Станом на 31.12.2019 року активи Товариства перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ».

Товариство інвестує залучені шляхом випуску акцій кошти в наступні галузі народного господарства: будівництво, відновлювана енергетика, освітні проекти, індустриальні парки. Інвестування буде здійснюватися шляхом придбання об'єктів нерухомості, надання позик та інших договорів на придбання цінних паперів, корпоративних прав підприємств та похідних цінних паперів підприємств, що здійснюють діяльність у вищезазначених напрямках. Інвестування може здійснюватися в інші активи, дозволені чинним законодавством України. Товариство здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України. Активи Товариства формуються з додержанням вимог, визначених в ст. 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування».

Кількість працівників Товариства станом на 31 грудня 2019 року і 31 грудня 2018 року складала 3 особи.

Інформація про учасників Товариства:

Учасники	31.12.2019		31.12.2018	
	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у гривнях)	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у %)	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у гривнях)	Розмір частки в зареєстрованому капіталі (у %)
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КАПІТАЛ-МАСТЕР-ТРЕЙД» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 41481550)	27 722 000,00	25,64* 3,696266**	44 738 000,00	42,47* 5,965066**
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕГРІТІ КЕПІТАЛ ФАНД» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 34979284)	27 905 000,00	25,81* 3,720666**	30 862 000,00	29,30* 4,114933**
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЛОБАЛ-ІНВЕСТ» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 33139890)	50 934 000,00	47,10* 6,791200**	28 176 000,00	26,75* 3,756800**
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТ-М» (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 23508273)	1 568 000,00	1,45* 0,209066**	1 568 000,00	1,48* 0,209066**

* – відсоток володіння розміщеними та голосуючими акціями Товариства;

** – відсоток володіння від зареєстрованого статутного капіталу Товариства.

2. ОСНОВНІ ПІДХОДИ ДО СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти

бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), 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 станом на 01 січня 2019 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

Форми звітів надані у форматі, який був затверджений Наказом Міністерства фінансів України №73 від 07.02.2013 року, який базується на принципах МСФЗ, але має певний перелік особливостей у частині обов'язкового змісту та формату звітності, який не може бути відкоригований з урахуванням особливостей господарської діяльності Товариства, а саме: фінансова звітність має вичерпний, уніфікований перелік статей, які мають бути заповнені усіма компаніями, які формують звітність. Дана фінансова звітність підготовлена для виконання вимог законодавства України, зокрема для її подання до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

2.2. 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.

2.3. Звітний період фінансової звітності

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

2.4. 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. Однак, слід зазначити, що Товариство функціонує в нестабільному середовищі, що є наслідком економічної і політичної кризи в Україні, що загострилася в листопаді 2013 року. У березні 2014 року Автономна Республіка Крим (АРК) була анексована Російською Федерацією (РФ). Починаючи з квітня 2014 року, значно ускладнилась політична і економічна ситуація на сході України, на частині території Донецької і Луганської областей почалася антитерористична операція, яка наприкінці квітня 2018 року трансформувалась у операцію Об'єднаних сил і продовжується до сих пір. Після затьожного економічного спаду, в 2016 році економіка України продемонструвала ознаки оздоровлення за багатьма напрямками: відновилося зростання ВВП, інфляція була контрольованою, а збитки банківського і корпоративних секторів скоротилися. За останні чотири роки темпи росту економіки в 2019 році були найвищими. Проте такі темпи навіть з урахуванням прогнозної динаміки зростання 2019 року не перебивають спаду 2014-2015 років. Виникає занепокоєння те, що основним сектором, що забезпечував підйом економіки України упродовж 2019 року, залишалася торгівля (переважно імпортом). Головний сектор (промисловість) демонстрував спадаючу динаміку. Інвестиції не стали в 2019 році головним рушієм економічного зростання. Незважаючи на те, що Україні вдалося відновити зростання ВВП, критичної маси необхідних позитивних змін ще не досягнуто. Для реального економічного підйому Україні необхідні будуть більші обсяги інвестицій, а вони не можливі без закінчення судової реформи, успішної приватизації, створення ринку землі і посилення захисту прав інвесторів. Поліпшення економічної ситуації в Україні залежить від сукупності фіскальних та інших економічних і правових заходів, які будуть прийняті обраними за результатами виборів Урядом і Президентом України. У зв'язку з невизначеністю переліку та строків впровадження таких заходів, неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної та політичної ситуації на ліквідність і дохід Товариства, стабільність і структуру операцій зі споживачами і постачальниками. Тому фінансова звітність Товариства не включає коригування, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

Товариство здійснює свою діяльність в умовах оголошеного в Україні карантину у зв'язку із світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19). Кабінетом Міністрів України запроваджено ряд карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні. За доволі короткий період часу значна кількість суб'єктів господарювання зупинила свою роботу або суттєво зменшила обсяги виробництва, поставки товарів, надання послуг тощо, велику кількість

працівників відправлено у відпустки за власний рахунок, на неповний робочий день чи на віддалену роботу. За різними оцінками та прогнозами експертів, опитуваннями членів бізнес-асоціацій, у випадку продовження карантинних заходів у найближчі кілька місяців, ситуація може значно погіршитися, значна кількість підприємців просто не зможуть дозволити собі утримувати власні компанії та працівників. Однак, заборона роботи суб'єктів господарювання, яка передбачає приймання відвідувачів, встановлена Постановою Кабінету Міністрів України від «11» березня 2020 року № 211 «Про запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2» не розповсюджується, зокрема, на провадження діяльності з надання фінансових послуг, діяльності фінансових установ. Зазначений виняток дозволяє Товариству і компанії з управління активами, як фінансовим установам, надалі провадити свою діяльність і не скорочувати обсяги надання фінансових послуг. Тому керівництво Товариства вважає, що обмежувальні заходи, встановлені Урядом України, не вплинуть на результати діяльності і фінансове становище Товариства.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Наглядовою радою Товариства 18.03.2020 р. (протокол №б/н). Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

3. СТАНДАРТИ, ЯКІ БУЛИ ВИПУЩЕНІ, АЛЕ ЩЕ НЕ НАБРАЛИ ЧИННОСТІ

Нижче наводяться стандарти і роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату затвердження фінансової звітності Товариства до випуску.

МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти"

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

- Певні модифікації для договорів страхування з прямою участю в інвестиційному доході (метод змінної винагороди).
- Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) в основному для короткострокових договорів.

МСФЗ (IFRS) 17 набуває чинності по відношенню до періодів, що починаються з 1 січня 2021 року або після цієї дати, при цьому потрібно представити порівняльну інформацію. Допускається застосування до цієї дати за умови, що організація також застосовує МСФЗ (IFRS) 9 і МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17 або до неї.

Стандарт не застосовний до Товариства.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 3 – «Визначення бізнесу». У жовтні 2018 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу», які змінили визначення терміна «бізнес» і повинні допомогти товариствам визначити, чи є придбана сукупність видів діяльності та активів бізнесом чи ні. Дані поправки уточнюють мінімальні вимоги до бізнесу, включають оцінку того, чи здатні учасники ринку замінити будь-який відсутній елемент, надають роз'яснення, щоб допомогти товариствам оцінити, чи є придбаний процес значущим, звужують визначення бізнесу і віддачі, а також вводять необов'язковий тест на наявність концентрації справедливої вартості. Дані поправки набувають чинності по відношенню до періодів, що починаються з 1 січня 2020 року або після цієї дати. Оскільки дані поправки застосовуються перспективно щодо операцій чи інших подій, які відбуваються на дату їх первісного застосування або після неї, дані поправки не матимуть впливу на Товариство на дату переходу.

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 і МСФЗ (IAS) 8 – «Визначення суттєвості». У жовтні 2018 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 1 «Подання фінансової звітності» і МСФЗ (IAS) 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки», щоб узгодити визначення суттєвості в різних стандартах і роз'яснити деякі аспекти даного визначення. Згідно з новим визначенням «інформація є суттєвою, якщо можна обґрунтовано очікувати, що її пропуск, спотворення або маскування вплинуть на рішення основних користувачів фінансової звітності загального призначення, прийняті на основі цих фінансових звітів». Дані поправки набувають чинності по відношенню до періодів, що починаються з 1 січня 2020 року або після цієї дати. Товариство не очікує суттєвого впливу поправок на фінансове становище і результати діяльності Товариства.

4. ОСНОВНІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

4.1. Основи оцінки, застосованої при складанні фінансової звітності

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

4.2. Основа формування облікових політик

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

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

4.3. Інформація про зміни в облікових політиках

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

З 01.01.2019 року Товариство змінило свою облікову політику у зв'язку з набранням чинності МСФЗ 16 «Оренда», однак застосування МСФЗ 16 «Оренда» на відображення результатів діяльності Товариства не мало впливу, оскільки Товариство не є орендарем ані орендодавцем. Договори фінансової оренди у ролі як орендаря, так і орендодавця відсутні.

4.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Витрати Товариства, визнані у прибутку або збитку, подані за класифікацією, що ґрунтується на методи "функції витрат", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій.

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.

4.5. Оренда

На дату початку оренди Товариство визнає актив з права користування та орендне зобов'язання. Первісно актив з права користування оцінюється за собівартістю. Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на дату початку оренди.

Після дати початку оренди актив з права користування обліковується за собівартістю (модель собівартості): а) з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності; б) з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання відповідно до параграфу 36 (в) МСФЗ 16.

Після дати початку оренди Товариство 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; в) переоцінюючи балансову вартість з метою відобразити будь-які переоцінки або модифікації оренди, або з метою відобразити переглянуті по суті фіксовані орендні платежі.

Товариство капіталізує подальші витрати, що стосуються активу з права користування, після його визнання. Ці витрати визнаються у балансовій вартості активу з права користування.

Вартість актива з права користування відноситься на витрати шляхом нарахування амортизації від дати початку і до кінця строку оренди. Якщо відповідно до умов договору оренда є короткостроковою, однак умови договору надають Товариству як орендарю першочергове право пролонгації договору на наступні періоди, то для визначення строку оренди приймаються наступні строки: для нерухомості – 3 роки; для інших активів – 2 роки. Амортизація активу з права користування нараховується щомісячно із застосуванням прямолінійного методу.

Товариство не визнає оренду для: а) короткострокової оренди; б) оренди, за якою базовий актив є малоцінним. Якщо Товариство не визнає оренду, то орендні платежі, пов'язані з такою орендою, визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

4.6. Запаси

Запаси оцінюють за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації.

Собівартість запасів включає в себе ціну придбання та податки (за виключенням тих, що згодом відшкодовуються Товариству податковими органами). Собівартість одиниць запасів визначається шляхом використання конкретної ідентифікації їх індивідуальної собівартості. Конкретна ідентифікація собівартості означає, що конкретні витрати ототожнюються з ідентифікованими одиницями запасів.

Чиста вартість реалізації – попередньо оцінена ціна продажу у звичайному ході бізнесу мінус попередньо оцінені витрати, необхідні для здійснення продажу. Чиста вартість реалізації не обов'язково буде дорівнювати справедливій вартості об'єктів (наприклад, контракти, що зобов'язують продати об'єкт за ціною, що відмінна від ринкової).

4.7. Облікові політики щодо фінансових інструментів

4.7.1. Визнання, припинення визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною договірних положень щодо фінансового інструмента. Безумовна дебіторська та кредиторська заборгованість визнається як активи або зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти або юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Під час *первісного визнання* Товариство оцінює фінансовий актив або фінансове зобов'язання за його справедливою вартістю плюс або мінус (у випадку фінансового активу або фінансового зобов'язання, що не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати на операцію, що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу або фінансового зобов'язання. Інвестиція в асоційоване або спільне підприємство при *первісному визнанні* визнається за собівартістю.

Форвардний контракт первісно визнається як актив чи зобов'язання на дату угоди, а не на дату, коли проводиться розрахунок. Коли Товариство стає стороною форвардного контракту, справедлива вартість права та зобов'язання часто є рівними, а, отже, чиста справедлива вартість форвардного контракту дорівнює нулю. Якщо чиста справедлива вартість права та зобов'язання не дорівнює нулю, форвардний контракт визнається як актив або зобов'язання. Якщо форвардний контракт визнається як актив, то він обліковується у складі поточних фінансових інвестицій.

Класифікація фінансових інструментів

Класифікація фінансових активів визначається для груп і портфелів фінансових активів. Для класифікації фінансових активів управлінський персонал компанії з управління активами використовує підхід, в основі якого лежить оцінка характеристики грошових потоків за фінансовими активами та бізнес-модель, в рамках якої ці фінансові активи плануються використовувати. Основні бізнес-моделі передбачають цілі використання груп/підгруп або портфелів фінансових активів:

- 1) утримання для одержання договірних грошових потоків;
- 2) утримання як для отримання договірних грошових потоків, так і для продажу;
- 3) інше, що не входить до п. 1) або 2).

Для визначення бізнес-моделі керівництво компанії з управління активами оцінює всю актуальну наявну значущу та об'єктивну інформацію щодо фінансових активів на дату первісного визнання (ризик, результативність, показники винагороди за використання), а також фактори по аналогічним групам фінансових активів у попередніх періодах, що впливали на обсяги та строки продаж, прогнози та досвід використання та інше.

До фінансових активів Товариство відносить: грошові кошти та їх еквіваленти, боргові активи

(зокрема, облигації, векселі, дебіторська заборгованість), інвестиції в інструменти власного капіталу (дольові активи (акції та паї (частки) господарських товариств)).

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, що в подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, що в подальшому оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

До фінансових зобов'язань Товариство відносить торгіву та іншу кредиторську заборгованість.

Класифікація проводиться в момент первісного визнання фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

Подальша оцінка

Подальша оцінка фінансових активів в залежності від класифікаційної категорії проводиться наступним чином:

1) за амортизованою собівартістю.

Наступні елементи визнаються у складі прибутку чи збитку:

- процентний дохід, розрахований з використанням методу ефективного відсотка;
- очікувані кредитні збитки та відновлення суми, раніше списаної на збитки;
- прибутки та збитки від курсових різниць.

2) за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у складі іншого сукупного доходу.

Прибутки та збитки визнаються у складі іншого сукупного доходу, за виключенням наступних елементів, які відображаються аналогічно п.1:

- процентний дохід, розрахований з використанням методу ефективного відсотка;
- очікувані кредитні збитки та відновлення суми, раніше списаної на збитки;
- прибутки та збитки від курсових різниць.

У момент припинення визнання фінансових активів сума накопичених прибутків чи збитків, які були визнані у складі іншого сукупного доходу, рекласифікується із складу власного капіталу у склад поточних прибутків та збитків;

3) за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Прибутки та збитки, що виникають при подальшій оцінці, так як і при припиненні визнання фінансових активів, відображаються у складі поточних прибутків та збитків.

Інвестиції в інструменти власного капіталу з рівнем впливу Товариства менше 20% і більше 50% голосів після первісного визнання оцінюються за справедливою вартістю. Для обліку інвестицій в асоційовані або спільні підприємства використовується метод участі в капіталі.

Після первісного визнання *фінансові зобов'язання* з фіксованою датою погашення оцінюються за амортизованою собівартістю з використанням методу ефективного відсотка. Процентні кредити і позики, після первісного визнання, оцінюються за амортизованою собівартістю з використанням методу ефективного відсотка. Амортизована собівартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною методу ефективного відсотка.

Кредиторська заборгованість, що не має фіксованої дати погашення, оцінюється за первісною вартістю. Поточна кредиторська заборгованість без встановленої ставки відсотка відображається за вартістю її погашення (сумою первісного рахунку-фактури), якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Оголошені, але не виплачені дивіденди, визнаються як зобов'язання у тому періоді, в якому вони оголошені.

Товариство припиняє визнання *фінансового активу* тоді, коли:

- а) спливає строк дії договірних прав на грошові потоки від фінансового активу, або
- б) вона передає фінансовий актив, і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання.

При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між:

- а) балансовою вартістю (визначеною на дату припинення визнання) та
- б) одержаною компенсацією (включаючи всі одержані нові активи мінус усі прийняті нові зобов'язання)

визнається в прибутку чи збитку.

Товариство виключає *фінансове зобов'язання* (або частину фінансового зобов'язання) зі свого звіту про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли воно погашається, тобто коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано або коли сплив термін його виконання.

Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання), яке було погашене або передане іншій стороні, та виплаченою компенсацією, включаючи будь-які передані негрошові активи та прийняті зобов'язання, визнається в прибутку або збитку.

4.7.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках та депозитів на вимогу. До грошових коштів також прирівнюються кошти, депоновані (блоковані) на торгових рахунках та призначені для покриття операцій купівлі на ринку заявок фондової біржі.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції (зі строком погашення до трьох місяців з дати первісного визнання), які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній та іноземній валютах. Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п. 2.2. цих Приміток.

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості на дату оцінки.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю, якщо вплив дисконтування є суттєвим.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційним курсом Національного банку України.

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках в банках (наприклад, у випадку призначення Національним банком України в банківській установі тимчасової адміністрації), ці активи класифікуються як непоточні. У випадку прийняття Національним банком України 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.

4.7.3. Дебіторська заборгованість

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою вартістю.

Поточна дебіторська заборгованість без встановленої ставки відсотка після первісного визнання оцінюється за сумою первісного рахунку-фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

4.7.4. Аванси видані та інші оборотні активи

Аванси видані відображаються за первісною вартістю за вирахуванням збитків від зменшення корисності (знецінення). Сума авансів, виданих на придбання активу, включається до його балансової вартості при отриманні Фондом контролю над цим активом та при наявності ймовірності того, що майбутні економічні вигоди, пов'язані з ним, будуть отримані Фондом. Інші аванси списуються за рахунок прибутків та збитків при отриманні товарів або послуг, що відносяться до них. За наявності ознак того, що активи, товари або послуги, що відносяться до авансів, не будуть отримані, балансова вартість авансів підлягає списанню, а відповідний збиток від знецінення відображається в складі прибутків та збитків. Аванси видані відносяться до довгострокових активів, коли товари або послуги, за які здійснена оплата, будуть отримані через один рік і пізніше, або коли аванси відносяться до активу, який після первісного визнання буде віднесений до категорії необоротних активів.

Іншими оборотними активами визнаються суми податкового кредиту з податку на додану вартість (ПДВ), щодо якого строк відшкодування відповідно до законодавства України не настав (непідтверджений податковий кредит з ПДВ).

4.7.5. Депозити

Подальша оцінка депозитів здійснюється за амортизованою собівартістю.

Депозити зі строком розміщення від трьох до дванадцяти місяців після звітної дати обліковуються в складі поточних фінансових інвестицій. Депозити, строк розміщення яких перевищує дванадцять місяців після звітної дати, включаються в статтю інші довгострокові фінансові інвестиції. Якщо на звітну дату строк розміщення депозиту не перевищує три місяці, то проводиться перекласифікація депозиту з поточних фінансових інвестицій в еквіваленти грошових коштів.

4.7.6. Справедлива вартість фінансових активів

Якщо для фінансового активу є основний ринок, то оцінка справедливої вартості представляє ціну на такому ринку, навіть якщо ціна на іншому ринку є потенційно більш сприятливою на дату оцінки.

Якщо фінансовий актив має ціну попиту та ціну пропозиції на активному ринку, то ціна у межах спреда між ціною попиту та ціною пропозиції (біржовий курс), яка найкраще представляє справедливу вартість за даних обставин, має бути використана для оцінки справедливої вартості фінансового активу на дату оцінки.

Справедлива вартість цінних паперів, які перебувають у біржовому списку організатора торгівлі,

визначається за біржовим курсом організатора торгівлі на дату оцінки, розрахованого та оприлюдненого відповідно до законодавства України.

Якщо цінні папери мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, то вони оцінюються за біржовим курсом на основному для цих цінних паперів ринку або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому для них ринку. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Товариство зазвичай здійснює операцію продажу фінансового активу, приймається за основний ринок, або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

Якщо ринок для фінансового активу не є активним, то Товариство встановлює справедливу вартість фінансового активу, застосовуючи інші підходи та методи оцінювання, що передбачені МСФЗ 13 (ринковий, витратний або дохідний підхід), або залучає до оцінки незалежного оцінювача.

Оцінка цінних паперів, що перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за справедливою вартістю.

Цінні папери, які не внесені до біржового списку організаторів торгівлі або виключені з нього, або щодо яких прийнято рішення про зупинення торгівлі цінними паперами на будь-якій фондовій біржі або про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку цінних паперів, оцінюються до кінця звітного періоду за справедливою вартістю, яка склалась на дату їх первісного визнання, або останньою балансовою вартістю відповідно. Під час складання річної фінансової звітності Товариство залучає незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості таких цінних паперів станом на кінець звітного періоду.

Цінні папери, обіг яких зупинено/ торгівлю якими заборонено (на підставі рішення суду, рішення НКЦПФР або постанови уповноваженої особи НКЦПФР про накладення санкції за правопорушення на ринку цінних паперів), крім випадків зупинення обігу цінних паперів у зв'язку з початком процедури припинення юридичної особи - емітента цінних паперів шляхом злиття, приєднання, поділу, перетворення, початком строку погашення облігацій, оцінюються за нульовою вартістю. У разі відновлення обігу цінних паперів їх вартість збільшується до вартості, що склалась до переоцінки.

Цінні папери, обіг яких зупинено у зв'язку з початком процедури припинення юридичної особи - емітента цінних паперів шляхом злиття, приєднання, поділу, перетворення, початком строку погашення облігацій, до дати припинення визнання фінансового активу оцінюються за справедливою вартістю.

Справедлива вартість цінних паперів емітентів, які включені до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, дорівнює нулю.

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент таких цінних паперів припинений шляхом ліквідації (або припинений у зв'язку постановленням судового рішення щодо припинення юридичної особи - емітента цінних паперів, що не пов'язано з банкрутством або припиненням такої особи шляхом злиття, приєднання, поділу, перетворення) та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, дорівнює нулю.

У разі оприлюднення інформації про порушення справи про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, справедлива вартість цінних паперів, паїв/часток такого господарського товариства, дорівнює нулю.

У разі оприлюднення інформації про припинення провадження у справі про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, справедлива вартість цінних паперів, паїв/часток такого господарського товариства, визначається відповідно до цього пункту приміток.

Справедлива вартість акцій українських емітентів, що не мають обігу на організованому ринку та річну фінансову звітність яких отримати неможливо, паї/частки господарських товариств, річну фінансову звітність яких отримати неможливо, дорівнює нулю.

Паї/частки господарських товариств оцінюються до кінця звітного періоду за справедливою вартістю, яка склалась під час первісного визнання цих фінансових активів.

Під час складання річної фінансової звітності Товариство застосовує підходи та методи оцінювання, що передбачені МСФЗ 13 (ринковий, витратний або дохідний підхід), або залучає незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості інвестицій в інструменти власного капіталу, що не мають обігу на організованому ринку, станом на кінець звітного періоду.

Акції, обіг яких зупинено у зв'язку з добровільною ліквідацією емітента, переоцінюються до суми економічних вигід, які очікуються до отримання в результаті такої ліквідації, і відображаються як оборотні активи.

4.7.7. Зменшення корисності фінансових активів

Зменшення корисності фінансових активів розглядається в рамках моделі очікуваних кредитних збитків (МСФЗ 9).

Очікувані кредитні збитки – це теперішня вартість різниці між усіма договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства згідно з договором, та всіма грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Вимоги моделі не розповсюджуються на інструменти:

- інвестиції в інструменти власного капіталу;
- прийняті зобов'язання по наданню позик, які оцінюються через прибутки чи збитки;
- інші фінансові інструменти, що оцінюються через прибутки чи збитки.

У сфері дії моделі перебувають:

- фінансові активи у вигляді боргових інструментів, що оцінюються за амортизованою собівартістю або у складі іншого сукупного доходу;

- прийняті зобов'язання по наданню позик, які не оцінюються через прибутки чи збитки;

- укладені договори фінансової гарантії, що підпадають під дію МСФЗ 9 і які не оцінюються через прибутки чи збитки;

- дебіторська заборгованість по оренді, що підпадає під дію МСФЗ 16;

- договірні активи, що підпадають під дію МСФЗ 15.

Відповідні категорії активів, зазначені у МСФЗ 9, дають можливість розповсюдити ці рекомендації на такі фінансові активи:

- облігації, векселі, та будь-які інші боргові цінні папери, що не утримуються для продажу, крім цільових облігацій;

- депозити;

- дебіторська заборгованість, у тому числі позики.

Модель передбачає оцінку очікуваних кредитних збитків з розподілом їх по строкам дії:

- очікуються в строк до 12 місяців;

- очікуються протягом всього строку дії фінансового інструмента.

Очікувані кредитні збитки (ОКЗ) в строк до 12 місяців являють собою суми недобору грошових коштів, які можливі у випадку виникнення дефолту по даному фінансовому інструменту в строк до 12 місяців.

Товариство оцінює резерв під збитки в розмірі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії для всієї торговельної дебіторської заборгованості або договірних активів, що є наслідком операцій у межах сфери застосування МСФЗ 15.

Товариство оцінює зменшення корисності фінансового інструмента у вигляді ОКЗ на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після первісного визнання фінансового інструмента.

ОКЗ розраховуються на індивідуальній основі. Товариство встановило політику здійснення оцінки на кінець кожного звітного періоду щодо того, чи мало місце значне збільшення кредитного ризику за фінансовим інструментом з моменту первісного визнання, шляхом урахування зміни ризику настання дефолту протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента.

На підставі описаного вище процесу Товариство групує фінансові активи в такий спосіб:

- Етап 1: Наприкінці місяця первісного визнання фінансового інструмента Товариство визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює 12-місячним ОКЗ. До Етапу 1 також відносяться фінансові інструменти, кредитний ризик за якими зменшився до такого ступеня, що вони були переведені з Етапу 2.

- Етап 2: Якщо кредитний ризик по фінансовому інструменту значно зріс із моменту первісного визнання, Товариство визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії фінансового інструмента. До Етапу 2 також відносяться фінансові інструменти, кредитний ризик за якими зменшився до такого ступеня, що вони були переведені з Етапу 3.

- Етап 3: Фінансові інструменти, які є кредитно-знеціненими. Товариство визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії фінансового інструмента.

Критерії переходу між етапами

У разі відсутності об'єктивних свідчень зменшення корисності Товариство застосовує базове спрощене припущення щодо переходу в етап 2: по фінансовому інструменту відбулося суттєве збільшення кредитного ризику, якщо кількість днів прострочення договірних платежів перевищила 30 днів.

Товариство застосовує базове спрощене припущення щодо переходу з етапу 2 до етапу 3: існує об'єктивне свідчення зменшення корисності, якщо кількість днів прострочення договірних платежів дорівнює або перевищує 90 днів.

Об'єктивне свідчення зменшення корисності для переходу з етапу 2 до етапу 3 також включає наявні дані про одну або декілька таких подій:

- а) значні фінансові труднощі емітента/боржника/позичальника;

б) надання кредитором (кредиторами) позичальника поступки (поступок) із економічних чи договірних причин у зв'язку з фінансовими труднощами позичальника, можливість надання яких в іншому випадку кредитор (кредитори) не розглядали б;

в) публікація оголошення про порушення справи про банкрутство емітента/ боржника/ позичальника або оголошення емітентом/ боржником/ позичальником іншої фінансової реорганізації;

г) зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів.

Товариство відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від зменшення корисності фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з інвестиційним рівнем короткострокового (довгострокового)¹ кредитного рейтингу за Національною рейтинговою шкалою, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, резерв під збитки розраховується на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після дати розміщення коштів в залежності від строку розміщення (при розміщенні від 1 до 6-ти місяців – розмір збитку складає 0%, від 6-ти місяців до 1 року – 1%, більше 1 року – 2% від суми вкладу);

- при розміщенні депозиту в банку зі спекулятивним рівнем короткострокового (довгострокового) кредитного рейтингу за Національною рейтинговою шкалою, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, резерв під збитки розраховується на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після дати розміщення коштів у розмірі від 7% до 100% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Для оцінки зменшення корисності боргового активу без кредитного рейтингу у вигляді ОКЗ аналізується остання річна (проміжна (у випадку її складання)) фінансова звітність емітента/ боржника/ позичальника.

Проводиться аналіз, який складається з таких кроків:

1. На дату оцінки визначається співвідношення (у %) усіх договірних грошових потоків, що належать Товариству згідно з договором², до суми поточних³ (поточних і довгострокових)⁴ зобов'язань і забезпечень емітента/ боржника/ позичальника.

2. Визначаються очікувані грошові потоки у випадку дефолту, для чого співвідношення, розраховане на кроці 1, множиться на загальну суму активів боржника емітента/ боржника/ позичальника, і від результату множення віднімається сума усіх договірних грошових потоків, що належать Товариству згідно з договором. Якщо результат розрахунків дорівнює або більше нуля, то Товариство припускає, що очікувані грошові потоки у випадку дефолту дорівнюють договірним грошовим потокам. Якщо результат розрахунків від'ємний, то добуток (результат множення) приймається за очікувані грошові потоки у випадку дефолту.

3. Розраховується сума кредитних збитків (у випадку дефолту) шляхом віднімання від усіх договірних грошових потоків, що належать Товариству згідно з договором, очікуваних грошових потоків у випадку дефолту.

4. Визначається теперішня вартість кредитних збитків.

Якщо різниця, розрахована на кроці 3, дорівнює нулю, і відсутнє об'єктивне свідчення зменшення корисності для переходу в етап 2 або етапу 3, то Товариство:

А) Припускає, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику (Етап 1);

Б) Ймовірність виникнення дефолту протягом найближчих 12 місяців визнається Товариством на рівні 1%;

В) Розраховує ОКЗ за наступною формулою: $ОКЗ = \text{Валова балансова вартість фінансового інструмента} \times \text{Ймовірність виникнення дефолту (протягом найближчих 12 місяців)}$.

Якщо різниця, розрахована на кроці 3, додатна, то Товариство вважає, що кредитний ризик по фінансовому інструменту значно зріс із моменту первісного визнання, і визнає резерв під збитки в сумі, що дорівнює ОКЗ за весь строк дії фінансового інструмента, тобто в сумі теперішньої вартості кредитних збитків.

4.7.8. Згортання фінансових активів та зобов'язань

¹ У разі відсутності короткострокового кредитного рейтингу Товариство використовує дані щодо довгострокового кредитного рейтингу.

² Якщо проспект емісії боргових цінних паперів або договір передбачає право емітента/ боржника/ позичальника достроково повністю або частково повернути основну суму боргу та сплатити проценти за період фактичного користування грошовими коштами, то КУА на дату оцінки при розрахунку договірних грошових потоків, що належать КУА згідно з договором, приймає до уваги основну суму боргу та проценти, нараховані за період фактичного користування грошовими коштами.

³ Для визнання резерву під збитки для короткострокового фінансового інструмента.

⁴ Для визнання резерву під збитки для довгострокового фінансового інструмента.

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.

4.8. 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.

Забезпечення переглядається на кожну звітну дату та коригується для відображення поточної оцінки. У випадках, якщо вплив вартості грошей у часі є суттєвим, сума забезпечення визначається шляхом дисконтування очікуваних майбутніх грошових потоків за ефективною ставкою відсотка, яка відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей в часі і, якщо необхідно, ризики, притаманні виконанню таких зобов'язань.

Товариство також створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

4.9. Виплати працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток – під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

4.10. Пенсійні зобов'язання

Товариство не має інших пенсійних програм, крім державної пенсійної системи України, що вимагає від роботодавця здійснення поточних внесків, які розраховуються як відсоткова частка від нарахованої суми заробітної плати. Зазначені внески в звіті про фінансові результати відносяться до того періоду, в якому нараховується заробітна плата. В Товаристві не існує програм додаткових виплат при виході на пенсію та інших компенсаційних програм, які б потребували додаткових нарахувань.

4.11. Визнання доходів та витрат

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

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

Дохід визнається у звіті про сукупний дохід за умови відповідності критеріям визнання та з урахуванням наведених нижче особливостей. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Товариство визнає дохід від продажу товарів, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяний товар (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом. Товариство відображає «договірне зобов'язання» в момент здійснення платежу клієнтом або в момент, коли такий платіж підлягає сплаті (залежно від того, яка дата раніше), якщо клієнт компенсує Товариству вартість активу до дати фактичного надання товару клієнту. Товариство відображає будь-які безумовні права на компенсацію окремо як дебіторську заборгованість.

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

- а) Товариство передає фінансовий актив, і таке передавання відповідає критеріям для припинення визнання;
- б) суму доходу можна достовірно оцінити;
- в) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та
- г) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дивіденди визнаються в прибутку або збитку лише в тому разі, якщо:

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

Процентний дохід визнається у тому періоді, в якому він був нарахований, виходячи із суми основного боргу та ефективної процентної ставки, що при дисконтуванні приводить потік майбутніх грошових надходжень до поточної вартості відповідного активу. Процентний дохід включається до складу фінансових доходів у звіті про сукупний дохід.

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

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів. Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Фінансові витрати включають витрати на виплату відсотків за кредитами і позиками, збитки від дисконтування фінансових інструментів, а також чистий результат від торгівлі фінансовими інструментами. Фінансові витрати відображаються у звіті про сукупний дохід.

Дохід та витрати за фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за справедливою вартістю, визнається в прибутку чи збитку. Дохід має оцінюватися за справедливою вартістю компенсації, яка була отримана або підлягає отриманню. Сума доходу, яка виникає в результаті операції, як правило, визначається шляхом угоди між Товариством та покупцем або користувачем активу.

Дохід або витрати за фінансовим активом, що оцінюється за амортизованою собівартістю, визнається в прибутку або збитку в момент припинення визнання фінансового активу, його перекласифікації, через процес амортизації або для визнання прибутку або збитку від зменшення корисності. Дохід або витрати за фінансовим зобов'язанням, що оцінюється за амортизованою собівартістю, визнається в прибутку або збитку при припиненні визнання фінансового зобов'язання та у процесі амортизації. Амортизація ефективного відсотка включається до складу фінансових витрат у звіті про сукупний дохід. Дохід або витрати за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається в іншому сукупному доході, окрім прибутку чи збитку від зменшення корисності та прибутку чи збитку від курсових різниць доти, доки не відбудеться припинення визнання або перекласифікація фінансового активу. Проценти, нараховані за методом ефективного відсотка, визнаються в прибутку або збитку. Якщо фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, то суми, що визнаються в прибутку або збитку, є такими самими, що й суми, які було б визнано в прибутку або збитку, якби фінансовий актив оцінювався за амортизованою собівартістю.

4.12. 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.

4.13. Податок на прибуток

Кошти спільного інвестування звільнюються від оподаткування податком на прибуток.

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництвом компанії з управління активами економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва компанії з управління активами, Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність

не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

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 компанії з управління активами 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.

Операції, що не регламентуються МСФЗ, Товариством не здійснювались.

5.1. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

5.2. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво компанії з управління активами вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають відношення до оцінки фінансових активів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

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

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

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, керівництво компанії з управління активами залучає незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості таких фінансових активів.

5.3. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових активів

Керівництво компанії з управління активами застосовує професійне судження щодо строків утримування фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового активу, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані із зупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву компанії з управління активами фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових активів.

5.4. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту – це ставка, яка забезпечує точне дисконтування оцінюваних майбутніх грошових потоків або надходжень за очікуваний строк дії фінансового активу або фінансового зобов'язання до валової балансової вартості фінансового активу або до амортизованої собівартості фінансового зобов'язання. В якості ставки дисконту Товариство приймає таку ринкову ставку відсотка: для фінансового активу - середньозважена за день вартість короткострокових (довгострокових) депозитів у процентах річних для суб'єктів господарювання; для фінансового зобов'язання - середньозважена за день вартість короткострокових (довгострокових) кредитів (без урахування овердрафту) у процентах річних для суб'єктів господарювання. Ринкова ставка відсотка визначається на дату первісного визнання

фінансового інструмента і в подальшому не переглядається, крім випадків перегляду договірних грошових потоків від фінансового активу або їх модифікації в інший спосіб, коли перегляд або модифікація не призводять до припинення визнання фінансового активу, або модифікації умов фінансового зобов'язання.

5.5. Суження щодо виявлення ознак знецінення фінансових активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на наступну звітну дату (останній календарний день місяця) після первісного визнання фінансового активу та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

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

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

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

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

6.1. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

	31.12.2019	31.12.2018
Інші довгострокові фінансові інвестиції	80 364	54 342
	80 364	54 342

Станом на 31.12.2019 року інші довгострокові фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, представлені частками в статутному капіталі ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ» (10%), ТОВ «ЕКОБУДЖИТЛО» (10%), ТОВ «БОРИЧІВ ТІК» (10%), ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ» (10%), ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС» (10,93%), ТОВ «ФУД ХАБ» (90%), ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» (100%), ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (100%), ТОВ «АСТРОБІЛД» (100%), ТОВ «АРМАСТАР» (100%), ТОВ «МЕЛЕТІЯ» (100%), ТОВ «СУЧАСНИЙ МИСТЕЦЬКИЙ ЦЕНТР» (100%), відображені за справедливою вартістю, з врахуванням доходів і витрат від зміни їх вартості в сумі відповідно 16 035 тис. грн. і 6 294 тис. грн., результат переоцінки включено до фінансового результату звітного періоду.

Станом на 31.12.2018 року інші довгострокові фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, представлені частками в статутному капіталі ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ» (10%), ТОВ «ЕКОБУДЖИТЛО» (10%), ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС» (10,93%), ТОВ «ЮКА-ГРУП» (11%), ТОВ «ФУД ХАБ» (90%), ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» (100%), ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (100%), відображені за справедливою вартістю, з врахуванням доходів і витрат від зміни їх вартості в сумі відповідно 700 тис. грн. і 582 тис. грн., результат переоцінки включено до фінансового результату звітного періоду.

6.2. Фінансові активи, що обліковуються за методом участі в капіталі

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі	3 464	-
	<u>3 464</u>	<u>-</u>

Станом на 31.12.2019 року довгострокові фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі, представлені частками в статутному капіталі ТОВ «БІЗНЕС ПРОПЕРТІ ГРУП» (50%) і ТОВ «ЛОНГ ХЕНДС» (30%). Товариство не здійснювало переоцінку зазначених довгострокових фінансових інвестицій, оскільки: 1) 31.12.2019 року було укладено договір про розірвання договору купівлі-продажу частки в статутному капіталі ТОВ «БІЗНЕС ПРОПЕРТІ ГРУП», і на дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску Товариство припинило визнання зазначеної інвестиції в асоційоване підприємство; 2) ТОВ «ЛОНГ ХЕНДС» було створено наприкінці 2019 року, прибуток або збиток об'єкта інвестування за 2019 рік відсутній.

6.3. Дебіторська заборгованість⁵

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення. За видами валют дебіторська заборгованість представлена в українських гривнях. Станом на 31 грудня 2019 року та 31 грудня 2018 року Товариство не мало простроченої дебіторської заборгованості.

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

6.3.1. Довгострокова дебіторська заборгованість

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Довгострокові позики видані	19 702	332
	<u>19 702</u>	<u>332</u>

Станом на 31.12.2019 року довгострокові позики видані представлені заборгованістю ТОВ «ФУД ХАБ» за отриманою позикою на суму 19 702 тис. грн., відкоригованою на резерв під збитки в сумі 2 840 тис. грн.

Станом на 31.12.2018 року довгострокові позики видані представлені заборгованістю ТОВ «ФУД ХАБ» за отриманою позикою на суму 332 тис. грн., відкоригованою на резерв під збитки в сумі 3 тис. грн.

6.3.2. Торгова та інша поточна дебіторська заборгованість

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	7 294	206
Короткострокові позики видані	216 572	88 914
Інша поточна дебіторська заборгованість	452	-
	<u>224 318</u>	<u>89 120</u>

Станом на 31.12.2019 року і 31.12.2018 року дебіторська заборгованість з нарахованих доходів в сумі відповідно 7 294 тис. грн. і 206 тис. грн. представлена нарахованими відсотками за виданими короткостроковими позиками. Товариство врахувало резерв під збитки під зазначену дебіторську заборгованість під час коригування резерву під збитки за короткостроковими позиками виданими.

Станом на 31.12.2019 року короткострокові позики видані представлені заборгованістю ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ», ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ», ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС», ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ», ТОВ «ДЕЛЕГАТ-ХОЛ», ТОВ «БОРИЧІВ ТІК» і ТОВ «АРМАСТАР» за отриманими позиками на загальну суму 216 572 тис. грн., відкоригованою на резерв під збитки в сумі 10 457 тис. грн.

Станом на 31.12.2018 року короткострокові позики видані представлені заборгованістю ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ», ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» і ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС» за отриманими позиками на загальну суму 88 914 тис. грн., відкоригованою на резерв під збитки в сумі 2 405 тис. грн.

⁵ Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Станом на 31.12.2019 року інша поточна дебіторська заборгованість в сумі 452 тис. грн. представлена: 1) авансами за оплаченими, але не визнаними інвестиціями в інструменти власного капіталу (частки в статутному капіталі ТОВ «ДЕЛІВЕРІ СТАР» (10%), ТОВ «ДОК.ЮА» (10%), ТОВ «ДОКЛАБ» (10%), ТОВ «ФРАМКОН» (10%) , в сумі 450 тис. грн. Товариство не створювало резерв під збитки під зазначену дебіторську заборгованість, оскільки на дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску зазначені інвестиції в інструменти власного капіталу були переоформлені у власність Товариства; 2) авансом за депозитарні послуги Центрального депозитарію цінних паперів в сумі 2 тис. грн. На дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску зазначена дебіторська заборгованість була погашена в повному обсязі.

Зміни щодо очікуваних кредитних збитків

Резерв під збитки що оцінюється в сумі, яка дорівнює:	31.12.2019 (тис. грн.)	31.12.2018 (тис. грн.)	Причини змін
12-місячним очікуваним кредитним збиткам, в тому числі:	1 256	653	Видача нових короткострокових позик.
За довгостроковими позиками виданими	-	3	
За короткостроковими позиками виданими	1 256	650	
За іншою поточною дебіторською заборгованістю	-	-	
очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії за:			
(i) фінансовими інструментами, за якими кредитний ризик <i>зазнав</i> значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є кредитно-знеціненими фінансовими активами, в тому числі:	12 041	1 755	Видача нових довгострокових і короткострокових позик. Погіршення фінансового стану боржників.
За довгостроковими позиками виданими	2 840	-	
За короткостроковими позиками виданими	9 201	1 755	
За іншою поточною дебіторською заборгованістю	-	-	
(ii) фінансовими активами, що є кредитно-знеціненими на звітну дату (але не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими активами)	-	-	-
(iii) торговельною дебіторською заборгованістю, договірними активами або дебіторською заборгованістю за орендою, для яких резерв під збитки оцінюється відповідно до параграфу 5.5.15 МСФЗ 9	-	-	-
фінансових активів, що є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами	-	-	-
Разом:	13 297	2 408	-

Станом на 31 грудня 2019 року загальна сума резерву під збитки склала 13 297 тис. грн., а станом на 31 грудня 2018 року – 2 408 тис. грн.

6.4. Грошові кошти та їх еквіваленти

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Кошти в національній валюті на поточних рахунках	101	-
Еквіваленти грошових коштів ⁵	-	29 284
	<u>101</u>	<u>29 284</u>

Станом на 31.12.2018 року грошові кошти на поточному рахунку в банку не обліковувались. Поточний рахунок відкрито в АБ «УКРГАЗБАНК». Станом на 31.12.2018 року еквіваленти грошових коштів в загальній сумі 29 284 тис. грн. представлені траншем депозиту, що розміщено в АБ «УКРГАЗБАНК» відповідно до заяви на розміщення траншу депозиту в рамках Генерального договору про розміщення грошових коштів на строковий депозит «Корпоративний овернайт» №2018/ДО/060-011 від 18.12.2018 р. Термін повернення траншу депозиту на суму 29 284 тис. грн. становив 03.01.2019 р. Зазначений транш депозиту було повернуто банком вчасно.

6.5. Зареєстрований капітал

Загальна номінальна вартість зареєстрованого випуску акцій Товариства становить 750 000 тис. грн. Номінальна вартість однієї акції складає 1 тис. грн. Товариство після реєстрації випуску акцій з метою здійснення спільного інвестування розміщує їх за розрахунковою вартістю. Розрахункова вартість однієї акції Товариства визначається як результат ділення загальної вартості чистих активів Товариства на кількість акцій Товариства, що перебувають в обігу на дату проведення розрахунку. Перевищення розрахункової вартості над номінальною вартістю є емісійним доходом та відображається у складі додаткового капіталу. Акції Товариства розміщуються серед кола осіб, визначених проспектом емісії акцій Товариства. Станом на 31.12.2019 року сплачений капітал Товариства складав 108 129 тис. грн. Структура зареєстрованого капіталу Товариства наведена в Примітці 1.

Відповідно до статті 58 Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 р. №5080-VI, на письмову вимогу учасника інституту спільного інвестування закритого типу компанія з управління активами такого інституту може здійснити викуп цінних паперів інституту спільного інвестування до моменту припинення діяльності такого інституту (достроковий викуп). Достроковий викуп цінних паперів інституту спільного інвестування проводиться за ціною, встановленою виходячи з розрахункової вартості цінного папера інституту спільного інвестування на день зарахування цінних паперів на рахунок емітента.

Товариство здійснює облік викуплених акцій за ціною викупу, визначеною відповідно до Закону України "Про інститути спільного інвестування", та відображає як вилучений капітал (п.7. р. II. «Особливості бухгалтерського обліку власного капіталу інститутів спільного інвестування» Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 26.11.2013 р. № 2669 "Про затвердження Положення про особливості бухгалтерського обліку операцій інститутів спільного інвестування").

6.6. Поточна кредиторська заборгованість та забезпечення

	<u>31.12.2019</u>	<u>31.12.2018</u>
Торгова кредиторська заборгованість	175	500
Забезпечення по розрахунках із працівниками	19	7
Заборгованість за частки в статутному капіталі об'єктів інвестування	10 819	16
	<u>11 013</u>	<u>523</u>

6.7. Адміністративні витрати

	<u>Рік по 31.12.2019</u>	<u>Рік по 31.12.2018</u>
Витрати на оплату праці	162	73
Відрахування на соціальні заходи	33	15
Інші операційні витрати	1 060	1 175
	<u>1 255</u>	<u>1 263</u>

6.8. Фінансові доходи та витрати

	<u>Рік по 31.12.2019</u>	<u>Рік по 31.12.2018</u>
Фінансові доходи		
Відсотки, нараховані за виданими позиками	19 923	1 075
Відсотки по депозитному рахунку в банку	277	337
Дохід від амортизації дисконту	20 456	-
	<u>40 656</u>	<u>1 412</u>
Фінансові витрати		
Збиток від первісного визнання фінансових активів, що обліковуються за амортизованою собівартістю	14 781	-
	<u>14 781</u>	<u>-</u>

6.9. Інші доходи, інші витрати

	<u>Рік по 31.12.2019</u>	<u>Рік по 31.12.2018</u>
Інші доходи		
Дохід від реалізації фінансових інвестицій	116 261	145 004

Дохід від зміни справедливої вартості фінансових активів	16 035	700
Дохід від відновлення корисності фінансових активів	4 933	-
Інше	-	4 125
	<u>137 229</u>	<u>149 829</u>

Інші витрати

Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	144	64 725
Витрати від зміни справедливої вартості фінансових інвестицій	6 294	582
Витрати від зменшення корисності дебіторської заборгованості	15 821	2 408
	<u>22 259</u>	<u>67 715</u>

7. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

7.1. Операції з пов'язаними сторонами

У цій фінансовій звітності пов'язаними вважаються сторони, одна з яких контролює організацію або контролюється нею, або разом з організацією є об'єктом спільного контролю. Пов'язані сторони можуть вступати в угоди, які не проводилися б між непов'язаними сторонами, ціни і умови таких угод можуть відрізнятися від угод і умов між непов'язаними сторонами. Пов'язані сторони включають:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- члени Наглядової ради Товариства;
- близькі родичі членів Наглядової ради Товариства;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві;
- компанія з управління активами, з якою укладено договір про управління активами Товариства.

До пов'язаних сторін Товариства в 2019 році належали: ТОВ «КАПІТАЛ-МАСТЕР-ТРЕЙД» (код за ЄДРПОУ 414815550), ТОВ «ІНТЕГРІТІ КЕПІТАЛ ФАНД» (код за ЄДПОУ 34979284), ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 33139890), ТОВ «ФУД ХАБ» (код за ЄДРПОУ 42392419), ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 41815327), ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 41408857), ТОВ «АСТРОБІЛД» (код за ЄДРПОУ 42781357), ТОВ «АРМАСТАР» (код за ЄДРПОУ 42591670), ТОВ «МЕЛЕТІЯ» (код за ЄДРПОУ 41348196), ТОВ «СУЧАСНИЙ МИСТЕЦЬКИЙ ЦЕНТР» (код за ЄДРПОУ 42820427), ТОВ «БІЗНЕС ПРОПЕРТІ ГРУП» (код за ЄДРПОУ 40993296), ТОВ «ЛОНГ ХЕНДС» (код за ЄДРПОУ 43365962), члени Наглядової ради Товариства: Дорошенко Г.Г., Джигринюк І.М., Поляков Д.В., ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 39691473).

У 2019 році Товариство: 1) продало ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» 39 070 власних акцій на загальну суму 57 492 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2019 р. становила 0 тис. грн.; 2) придбало у ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» частку в статутному капіталі ТОВ «ЮКА-ГРУП» (40%) на загальну суму 71 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2019 р. становила 0 тис. грн.; 3) викупило у ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» 36 285 власних акцій на загальну суму 58 199 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2019 р. становила 0 тис. грн.; 4) надало ТОВ «ФУД ХАБ» позику на загальну суму 22 207 тис. грн. під 16,5% річних. Залишок неповерненої позики станом на 31.12.2019 року становив 22 542 тис. грн.; 5) надало ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» позику на загальну суму 28 539 тис. грн. під 3% річних. Залишок непогашеної заборгованості станом на 31.12.2019 року становив 51 714 тис. грн.; 6) надало ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» позику на загальну суму 7 242 тис. грн. під 3% річних. Залишок непогашеної заборгованості станом на 31.12.2019 року становив 4 630 тис. грн.; 7) зробило внесок в статутний капітал ТОВ «АСТРОБІЛД» в сумі 7 428 тис. грн. Залишок заборгованості Товариства по сплаті внеску в статутний капітал ТОВ «АСТРОБІЛД» станом на 31.12.2019 року становив 2 572 тис. грн.; 8) надало ТОВ «АСТРОБІЛД» позики на загальну суму 6 472 тис. грн. під 0,1% річних. Залишок непогашеної заборгованості станом на 31.12.2019 року становив 0 тис. грн.; 9) зробило внесок в статутний капітал ТОВ «АРМАСТАР» в сумі 500 тис. грн. Залишок заборгованості Товариства по сплаті внеску в статутний капітал ТОВ «АРМАСТАР» станом на 31.12.2019 року становив 0 тис. грн.; 10) надало ТОВ «АРМАСТАР» позику на загальну суму 10 302 тис. грн. Залишок неповерненої позики станом на 31.12.2019 року становив 10 302 тис. грн.; 11) нарахувало витрати на оплату праці членів Наглядової ради Товариства в сумі 150 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2019 р. становила 0 тис. грн.; 12) нарахувало на користь ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ

МЕНЕДЖМЕНТ» винагороду за управління активами Товариства в сумі 909 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2019 р. становила 175 тис. грн. Протягом 2019 року операції з іншими пов'язаними сторонами Товариства не проводилися.

До пов'язаних сторін Товариства в 2018 році належали: ТОВ «КАПІТАЛ-МАСТЕР-ТРЕЙД» (код за ЄДРПОУ 414815550), ТОВ «ІНТЕГРІТІ КЕПІТАЛ ФАНД» (код за ЄДПОУ 34979284), ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 33139890), ТОВ «ФУД ХАБ» (код за ЄДРПОУ 42392419), ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 41815327), ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 41408857), члени Наглядової ради Товариства: Дорошенко Г.Г., Джигринюк І.М., Поляков Д.В., ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (код за ЄДРПОУ 39691473).

У 2018 році Товариство: 1) продало ТОВ «ГЛОБАЛ ІНВЕСТ» 101 244 власних акцій на загальну суму 75 955 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2018 р. становила 0 тис. грн.; 2) надало ТОВ «ФУД ХАБ» позику на загальну суму 335 тис. грн. під 16,5% річних. Залишок неповерненої позики станом на 31.12.2018 року становив 335 тис. грн.; 3) надало ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» позику на загальну суму 13 492 тис. грн. під 12% річних і позику на загальну суму 24 440 тис. грн. під 3% річних. Залишок непогашеної заборгованості станом на 31.12.2018 року становив 24 440 тис. грн. по позиці, виданій під 3% річних; 4) надало ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» позику на загальну суму 11 341 тис. грн. під 12% річних і позику на загальну суму 2 079 тис. грн. під 3% річних. Залишок непогашеної заборгованості станом на 31.12.2018 року становив 2 079 тис. грн. по позиці, виданій під 3% річних; 5) нарахувало витрати на оплату праці членів Наглядової ради Товариства в сумі 67 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2018 р. становила 0 тис. грн.; 6) нарахувало на користь ТОВ «КУА «ІНГУЛ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» винагороду за управління активами Товариства в сумі 632 тис. грн. Сума залишку по зазначеній операції станом на 31.12.2018 р. становила 0 тис. грн. Протягом 2018 року операції з іншими пов'язаними сторонами Товариства не проводилися.

7.2. Умовні зобов'язання

Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництвом компанії з управління активами економічної діяльності Товариства, ймовірно, що Товариство змушене буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва, Товариство сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності 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. На думку керівництва компанії з управління активами, виходячи з наявних обставин та інформації, очікувані кредитні збитки складають 13 297 тис. грн.

7.4. Цілі та політики управління 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.

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

7.4.1. Кредитний ризик

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

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Станом на 31.12.2019 р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є: 1) низьким по позикам, виданим ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС», ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ» і ТОВ «БОРИЧІВ ТІК»; 2) таким, що зазнав значного зростання з моменту первісного визнання по позикам, виданим ТОВ «ФУД ХАБ», ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ», ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ», ТОВ «АРМАСТАР» і ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ». Зазначене підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо позик

Станом на 31.12.2019 року в активах Товариства є довгострокова позика, що була видана ТОВ «ФУД ХАБ» в сумі 22 542 тис. грн., з договірним терміном повернення 18.12.2024 р., короткострокові позики, що були видані: 1) ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ» в сумі 51 714 тис. грн.; 2) ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ» в сумі 4 630 тис. грн. з єдиним договірним терміном повернення 22.02.2020 р. по зазначеним короткостроковим позикам; 3) ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС» в сумі 30 879 тис. грн. і 58 130, з договірними термінами повернення 31.05.2020 р. і 12.11.2020 р. відповідно; 4) ТОВ «БОРИЧІВ ТІК» в сумі 2 600 тис. грн. з договірним терміном повернення 24.07.2020 р.; 5) ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ» в сумі 4 430 тис. грн. і 25 862 тис. грн. з єдиним договірним терміном повернення 14.12.2020 р.; 6) ТОВ «АРМАСТАР» в сумі 10 302 тис. грн. з договірним терміном повернення 24.04.2020 р.; 7) ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ» в сумі 32 805 тис. грн. з договірним терміном повернення 04.03.2020 року.

Проводився аналіз, викладений в пункті 4.7.7. Приміток. За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи, затверджені в компанії з управління активами в межах системи управління ризиками, керівництво компанії з управління активами дійшло висновку, що з дати первісного визнання (видачі позик) кредитний ризик позичальників не зазнав значного зростання і є низьким по короткостроковим позикам, виданим ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС», ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ» і ТОВ «БОРИЧІВ ТІК». Відсутні факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання. До того ж, на дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску відсотки, нараховані за період фактичного користування ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС» і ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ» позиковими коштами, є такими, що погашені в повному обсязі. ОКЗ, визнані станом на 31.12.2019 року за позиками, виданими ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС», ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ» і ТОВ «БОРИЧІВ ТІК», становлять 1 256 тис. грн.

За результатами проведеного відповідно до п. 4.7.7. Приміток аналізу, керівництво компанії з управління активами дійшло висновку, що з дати первісного визнання кредитний ризик позичальників зазнав значного зростання по довгостроковій позиці, виданій ТОВ «ФУД ХАБ», і по короткостроковим позикам, виданим ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ», ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ», ТОВ «АРМАСТАР» і ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ». ОКЗ, визнані станом на 31.12.2019 року за позикою, виданою ТОВ «ФУД ХАБ», становлять 2 840 тис. грн., а за короткостроковими позиками, виданими ТОВ «ЮНІТ ЖИТЛОІНВЕСТ», ТОВ «ЮНІТ ЛІН ДЕВЕЛОПМЕНТ», ТОВ «АРМАСТАР» і ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ», - 9 201 тис. грн.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику компанія з управління активами відносить:

- диверсифікацію структури активів;
- аналіз платоспроможності контрагентів;
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

7.4.2. 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:

	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Всього
Рік, що закінчився 31 грудня 2019 року			
Поточна кредиторська заборгованість	175	10 819	10 994
Поточні забезпечення	-	19	19
	175	10 838	11 013
Рік, що закінчився 31 грудня 2018 року			
Поточна кредиторська заборгованість	500	16	516
Поточні забезпечення	-	7	7
	500	23	523

7.5. Управління капіталом

Компанія з управління активами здійснює управління капіталом Товариства з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати протягом встановленого строку діяльності.

Компанія з управління активами забезпечує відповідність вартості та структури активів Товариства вимогам законодавства України, інвестиційній декларації та іншим документам, що регламентують управління активами Товариства.

На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом збільшення зареєстрованого капіталу, а також виплати дивідендів.

7.6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

7.6.1. Ієрархія джерел оцінки справедливої вартості

Товариство здійснює аналіз фінансових інструментів, визнаних за справедливою вартістю, у розрізі наступних категорій ієрархії:

- Інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі котирувань цін на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань - рівень 1;
- Інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі відмінних від котирувань цін, включених до рівня 1, вихідних даних, що спостерігаються для активу або зобов'язання безпосередньо (ціни) або опосередковано (похідні від цін) - рівень 2;
- Інструменти, справедлива вартість яких була визначена на підставі вихідних даних для активу або зобов'язання, не заснованих на спостережуваних ринкових даних (вихідні дані, що не спостерігаються на ринку) - рівень 3.

	31.12.2019				31.12.2018			
	Рівень 1	Рівень 2	Рівень 3	Разом	Рівень 1	Рівень 2	Рівень 3	Разом
Фінансові активи, що оцінюються у подальшому за справедливою вартістю через прибуток або збиток	-	-	-	-	-	-	-	-
Інвестиції в інструменти власного капіталу	-	-	80 364	80 364	-	-	54 342	54 342

РАЗОМ	-	-	80 364	80 364	-	-	54 342	54 342
-------	---	---	--------	--------	---	---	--------	--------

7.6.2. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії (в тис. грн.)

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2018 р.	Придбання (продажі)	Залишки станом на 31.12.2019 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інвестиції в інструменти власного капіталу	54 342	16 425 (144)	80 364	+16 035 (Дохід від зміни вартості фінансових інструментів) - 6 294 (Втрати від зміни вартості фінансових інструментів)

7.6.3. Інші розкриття, що вимагаються МФСЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Нижче наведене порівняння балансової та справедливої вартості фінансових інструментів Товариства, відображених у фінансовій звітності, за категоріями.

	Балансова вартість (до переоцінки)		Справедлива вартість	
	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>	<u>31.12.19</u>	<u>31.12.18</u>
ФІНАНСОВІ АКТИВИ				
Грошові кошти	101	-	101	-
Інвестиції в інструменти власного капіталу	70 639	54 924	80 364	54 342
	<u>70 740</u>	<u>54 924</u>	<u>80 465</u>	<u>54 342</u>

Товариство залучало незалежного оцінювача для визначення справедливої вартості частки в статутному капіталі ТОВ «ЮНІТ ФІНАНС» станом на 31.12.2019 року. Товариство застосувало витратний підхід для визначення справедливої вартості часток в статутному капіталі ТОВ «ФУД ХАБ», ТОВ «АСТРОБІЛД», ТОВ «АРМАСТАР», ТОВ «СУЧАСНИЙ МИСТЕЦЬКИЙ ЦЕНТР», ТОВ «ЕКОБУДЖИТЛО», ТОВ «БОРИЧІВ ТІК», ТОВ «ДЕЛЕГАТ ХОЛ» і ТОВ «ЮНІТ ХАРКІВ» станом на 31.12.2019 року.

Керівництво компанії з управління активами 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.

7.7. Події після звітної дати

Після звітної дати не відбулося будь-яких суттєвих подій, які б могли вплинути на розуміння цієї фінансової звітності.

Керівник



Мидлик Ростислав Ігорович

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку

Репік Лариса Йосипівна



**ПЕРЕВІРЕНО АУДИТОРОМ
АК ТОВ "УПК-Аудит ЛТД."**
31.05.20, *Мидлик*