

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ**

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КОРПОРАТИВНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД ЗАКРИТОГО ТИПУ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2019 РОКУ**

1. Основні відомості

**1.1. Загальна інформація ПРО ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«КОРПОРАТИВНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД ЗАКРИТОГО ТИПУ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
(надалі – Фонд)**

Повне найменування	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОРПОРАТИВНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ЗАКРИТОГО ТИПУ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
Скорочена назва	ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
Код ЄДРПОУ	34714705
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Тип, вид та клас Фонду	КОРПОРАТИВНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД ЗАКРИТОГО ТИПУ
Регістраційний код за ЄДРІСІ	132742
Строк діяльності Фонду	До 17 серпня 2027 року
Свідцтво про внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (ЄДРІСІ)	Свідцтво про внесення інституту спільного інвестування до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування № 742-1 від 05.11.2012 року Дата внесення ІСІ до ЄДРІСІ 17 серпня 2007 року Дата видачі свідцтва 05 листопада 2012 року
Місцезнаходження	03039, м. Київ, вул. Миколи Грінченка, будинок 18
Офіційна сторінка в Інтернеті	www.ineko-invest.com
Адреса електронної пошти	lena@ineko.com
Основна мета діяльності	Метою діяльності Фонду є отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування
Предмет діяльності	Предметом діяльності Фонду є провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) коштів учасників Фонду та доходів, отриманих Фондом від здійснення діяльності із спільного інвестування
Види діяльності	Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у. (КВЕД 64.99)
Основні напрямки діяльності	Інвестування у промислову (в тому числі будівельну, торгівельну, енергетичну, металургійну, машинобудівну) галузь, галузі інформаційних технологій, фінансову, страхову та фінансово – кредитну діяльність, інвестування в підприємства, які надають в оренду або експлуатацію власне або орендоване нерухоме майно, шляхом залучення коштів в корпоративні права, цінні папери, нерухомість, зазначених галузей з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України та в інші активи, не заборонені чинним законодавством України
Економічне середовище функціонування Фонду	Законодавство і нормативні документи, які впливають на економічну ситуацію в Україні, є предметом частих змін, тому активи й операції Фонду можуть наражатися на ризик у разі погіршення політичної і економічної ситуації, в тому числі й у зв'язку з проведенням антитерористичної операції у Донецькій та Луганській областях

Станом на 31 грудня 2019 року та 31 грудня 2018 року учасниками Фонду були:

Учасники Фонду:	31.12.2019	31.12.2018
	%	%
2634504838 Копилов Денис Валерійович	99,9868	99,9868
1823420420 Копилова Ольга Володимирівна	0,0132	0,0132
Всього	100,0	100,0

1.2. Відомості про компанію з управління активами

Повне найменування компанії з управління активами – ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНЕКО-ІНВЕСТ» (далі Компанія або КУА).

Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 21599716.

Місцезнаходження: 03039, м. Київ, вул. Миколи Грінченка, будинок 18, номер телефону та факсу: (044)201-64-19, (044)224-92-60.

Вид діяльності за КВЕД: 66.30 Управління фондами.

КУА зареєстрована Голосіївською районною в місті Києві державною адміністрацією 20.01.2004р.

КУА має Ліцензію на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), що видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку (надалі – НКЦПФР) згідно рішення № 146 від 09.02.2016 року, строк дії з 19.04.2016 року необмежений.

Договір з управління активами Фонду № PI-1 від 25.12.2014 року.

Генеральний директор – Бородинець Олена Вікторівна.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

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

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 1 січня 2018 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

При формуванні фінансової звітності КУА 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.

У портфелі Фонду присутні активи (корпоративні права) з часткою володінням 50 і більше відсотків: ТОВ «РВП-3» (50%), ТОВ «АВТОЦЕНТР «МОТОР СІТІ» (94,66%), ТОВ «База відпочинку «ВОСХОД» (50%).

Враховуючи положення МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» Фонд є інвестиційним суб'єктом господарювання та не консолідує фінансову звітність.

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

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

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

Очікується, що застосування МСФЗ 16 «Оренда» не буде мати суттєвий вплив на фінансову звітність Фонду, враховуючи, що Фонд орендує нежитлове приміщення, в якому знаходиться офіс, згідно Договору оренди №КЛ 626/1 від 01.11.13 р. (орендодавець – ТОВ «АЛЛАЙТ» ідентифікаційний код юридичної особи 33542151), який не є довгостроковим.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

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

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього - **щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду**, але не обмежуючись цим періодом.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду, складена 28.02.2020р.

Відповідно до Договору про управління активами Фонду № PI-1 від 25.12.2014 зі змінами та доповненнями КУА забезпечує ведення в установленому порядку бухгалтерського обліку Фонду. КУА несе відповідальність за належне забезпечення ведення в установленому порядку бухгалтерського обліку Фонду.

Відповідно протоколу Наглядової ради Фонду №20-12/2019-1 від 20.12.2019 року уповноваженою особою на підписання річної фінансової звітності Фонду є Голова або член Наглядової ради.

Звіти підписуються Головою або членом Наглядової ради та згідно Статуту Фонду виносяться на затвердження загальними зборами учасників Фонду, що здійснюється до 30 квітня року, наступного за поточним.

Ні учасники КУА, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

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

2.7. Основи підготовки, затвердження і подання фінансової звітності

Дана фінансова звітність підготовлена у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності, до «Положення про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику», яка сформована з урахуванням вимог МСФЗ.

Дата затвердження фінансової звітності до випуску	28 лютого 2020 року
Звітний період фінансової звітності	Календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2019 року
Валюта звітності	Фінансова звітність складена у грошовій одиниці України – гривні
Одиниця виміру	Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень. Всі дані фінансової звітності округлені з точністю до цілих тисяч гривень
Ідентифікація фінансової звітності	Фінансова звітність Фонду є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності, руху грошових потоків та власного капіталу і Приміток до річної фінансової звітності за звітний період, яка є корисною для широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.
Склад фінансової звітності	Перелік та назви форм фінансової звітності Фонду відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності». Фінансова звітність Фонду включає наступні форми: Форма № 1-Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2019р.; Форма №2-Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019р.; Форма № 3- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2019р.; Форма №4 – Звіт про власний капітал за 2018р.; примітки до річної фінансової звітності за 2019р., що містять стислий виклад суттєвих облікових політик та інші пояснювальні примітки, складені згідно вимог МСБО 1 «Подання фінансової звітності».
Рішення про оприлюднення фінансової звітності	Фінансова звітність ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ» є затверджена до випуску після аудиторської перевірки. Звіти підписуються Головою Наглядової ради та виносяться на затвердження після проходження аудиторської перевірки згідно Статуту загальними зборами учасників, що здійснюється до 30 квітня року, наступного за поточним. Ні учасники КУА, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ**

	звітності після її затвердження до випуску. Фонд здійснює приватне розміщення цінних паперів Згідно п.3 статті 75 Закону України «Про інститути спільного інвестування» «Інформація про інститут спільного інвестування розкривається в установленому законодавством порядку шляхом надання безпосередньо учасником інституту спільного інвестування (у разі приватного розміщення цінних паперів інституту спільного інвестування)» Річний звіт щодо діяльності Фонду містить наступну інформацію: - Розрахунок вартості чистих активів Фонду; - Баланс та звіт про фінансові результати Фонду КУА надає учасникам Фонду річний звіт щодо його діяльності в порядку, встановленому Регламентом Фонду, а саме: Протягом 20 робочих днів з дати затвердження загальними зборами учасників КУА річного звіту щодо діяльності Фонду КУА надає його учасникам одним, або кількома з наступних способів: - рекомендованим листом з повідомленням про вручення; - особисто, під розпис про вручення повідомлення уповноваженій особі
Принципи ведення бухгалтерського обліку	Бухгалтерський облік ведеться у відповідності до законодавства України.

3. Принципи облікової політики

3.1. Суттєві положення облікової політики

Організація і методологія бухгалтерського обліку Фонду здійснюється відповідно до «Положення про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику» ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОРПОРАТИВНИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД ЗАКРИТОГО ТИПУ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ», затвердженого Протоколом засідання Наглядової ради Фонду від 29.12.2017 року №29-12/2017-2, яке сформоване відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності. Відповідальним за організацію облікової, контрольної й аналітичної роботи у Фонді є Генеральний директор КУА, яке здійснює управління активами Фонду на підставі Договору про управління активами Фонду № PI-1 від 25.12.2014 року, та відповідно до законодавства. Забезпечення бухгалтерського обліку у Фонді виконує відділ бухгалтерії КУА на чолі з Головним бухгалтером.

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», а також інвестиційної нерухомості, яка відображається за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки

3.2. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. Основа формування облікових політик

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

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

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

КУА обирає та застосовує для Фонду 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 1 січня 2018 року у Фонді застосовується МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». Фонд отримує основний дохід від діяльності з управління активами. Застосування МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

Керівництвом КУА для Фонду було прийнято рішення про застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» з 1 січня 2015 року (застосування МСФЗ раніше дати набуття чинності дозволяється). Зокрема, нові вимоги до класифікації фінансових активів і зобов'язань.

З 1 січня 2018 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» має нову редакцію, яка серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів. Враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовується Фондом розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю. Інформація про облікові політики щодо очікуваних кредитних збитків наведена у примітці 3.3.3., а інформація про суми, обумовлені очікуваними кредитними збитками наведена у розділі 6 Приміток.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

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

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку за класифікацією, оснований на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів та виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Фонду.

3.2. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

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

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

Фонд визнає такі категорії фінансових активів:

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

- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Фонд визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

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

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

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

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

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

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

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

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, КУА для Фонду відносить **дебіторську заборгованість, у тому числі позики.**

Після первісного визнання КУА для Фонду оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного вартості.

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

КУА для фонду оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дозволяє:

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

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

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

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

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ**

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

Випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, КУА для Фонду оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за теперішньою ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку від прибутку або збитку від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

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

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка КУА для Фонду оцінює за сумою первісного визнання, фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання КУА для Фонду оцінює їх за справедливою вартістю.

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

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

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

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

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

3.3.5. Зобов'язання

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

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

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

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

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка КУА для Фонду оцінює за сумою первісного визнання, фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.6. Згорання фінансових активів та зобов'язань

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

3.4. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

КУА для Фонду класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в подальшому відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

3.5. Облікові політики щодо оренди

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна аренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Фонд визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

3.6. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період.

Згідно з нормами Податкового Кодексу України Фонд не нараховує та не сплачує податок на прибуток: звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

3.6. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.6.1. Забезпечення

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

Забезпечення визнаються, коли Фонд 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.

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

3.7.1 Доходи та витрати

Фонд визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

При визначенні вартості винагороди від управління активами Фонд відповідно до МСФЗ 15 використовує метод визнання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на відповідний день, оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця.

Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформлюється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату.

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

- а) Фонд передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
- б) Фонд передав покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
- в) за Фондом не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з управлінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

суму доходу можна достовірно оцінити;

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

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

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

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

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з витратами 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 подібна тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

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

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

3.7.2. Умовні зобов'язання та активи.

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

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності КУА для Фонду 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 КУА та Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Фондом не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

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

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

вплив властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво КУА вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де 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, прибутку 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 значущим.

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

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

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво КУА для Фонду застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з припиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву КУА фактором і може суттєво вплинути на вартість фінансових інструментів.

4.5. Використання ставок дисконтування

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

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

Станом на 31.12.2018 середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 13,6 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, КУА на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

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

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане простроченим. 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, проведення модифікації або реструктуризації).

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Фонду щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній	Ринковий	Офіційні курси НБУ

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

	вартості		
інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня. У разі відсутності біржових курсів використовується будь-яка відкрита та доступна інформація.

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		2019	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Дата оцінки	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Короткострокові фінансові інвестиції	-	-	199	199	18 856	21 545	19 055	21 744

5.3. Переміщення між 1-м та 2-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2018 та 2019 році переміщення між рівнями ієрархії відсутні.

5.4. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів:

	Справедлива вартість	
	31.12.2019	31.12.2018
1	2	3
Фінансові активи, у тому числі:		
Короткострокові фінансові інвестиції	19 055	21 744
Грошові кошти та їх еквіваленти	-	-

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

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

Поточні фінансові інвестиції Фонду

Станом на 31.12.2019 року інвестиційний портфель Фонду містить цінні папери та частки у статутному капіталі товариств (корпоративні права).

Відповідно до затвердженого 29.12.2017 року Положення «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОРПОРАТИВНОГО НЕДИВЕРСИФІКОВАНОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ЗАКРИТОГО ТИПУ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ» (надалі – Положення) всі фінансові інструменти Фонду, вважаються придбаними чи отриманими Фонду з метою їх подальшого продажу. Фінансові інструменти вважаються придбаними чи отриманими до погашення чи інше, якщо це прямо визначено відповідним розпорядчим документом органу, який має право приймати такі рішення.

Окрім розпорядчого документу органу, який має право приймати рішення щодо визнання фінансових інструментів Фонду, придбаних чи отриманих до погашення чи інше, не приймалося.

Тому усі фінансові інструменти Фонду визнаються такими, що придбані чи отримані з метою подальшого продажу.

КФА має забезпечити структуру активів Фонду відповідно до вимог чинного законодавства.

Протягом 2019 року КУА аналізувало активи Фонду, ринкову ситуацію, та інші фактори.

Слід зазначити, що ринкова ситуація, щодо цінних паперів, які є активами Фонду, інвестиційна ситуація в Україні, загальний політичний та економічний стан України, не носила сприятливого характеру протягом 2018 року.

Враховуючи ринкову ситуацію, щодо цінних паперів та корпоративних прав, які є активами Фонду, продаж таких цінних паперів протягом 2019 року у несприятливих для продажу обставинах негативно позначився би на вартості чистих активів Фонду.

В кінці 2018 року було розірвано угоду за якою в 2017 році були придбані акції ПрАТ «Готель «Поділля» на суму 10 500 грн. Цінні папери було повернуто контрагенту.

Також в кінці 2018 року було розірвано угоду за якою в 2017 році були продані акції ПрАТ «Комплекс «Либідський» на суму 10 150 грн. Цінні папери було повернуто Фонду.

В кінці 2019 року було здійснено відчуження 54 200 шт акцій ПрАТ «КОМПЛЕКС «ЛИБІДСЬКИЙ» на 9 430,80 грн. Цінні папери не поставлені. Грошові розрахунки здійснено.

В грудні 2019 року було здійснено відчуження 14 000 000 шт акцій ПрАТ «КОМПЛЕКС «ЛИБІДСЬКИЙ» на 2 436 тис. грн. Цінні папери поставлені. Грошові розрахунки не здійснен (до 31.12.2020 року).

Корпоративні права Фонду

Станом на 31.12.2019 року до активів Фонду належить корпоративні права 4 емітентів.

Інвестиції в корпоративні права обліковуються за справедливою вартістю. МСФЗ у випадку відсутності даних щодо справедливої вартості фінансовими активами, дозволяють застосовувати у якості оцінки визначену справедливую вартість.

До ТОВ «АЦ «МОТОР СІТІ»

Протягом 2018 та 2019 років угод з корпоративними правами ТОВ «АЦ «МОТОР СІТІ» не здійснювалося.

Справедлива вартість корпоративних прав ТОВ «АЦ «МОТОР СІТІ» станом на 31.12.2019 року визначена на підставі даних фінансової звітності ТОВ «АЦ «МОТОР СІТІ», а саме:

Розмір статутного капіталу ТОВ «АЦ «МОТОР СІТІ» станом на 31.12.2019 року – 6 672 тис. грн.

Розмір власного капіталу ТОВ «АЦ «МОТОР СІТІ» станом на 31.12.2018 року – 6 932 тис. грн.

Справедлива вартість корпоративних прав ТОВ «АЦ «МОТОР СІТІ» станом на 31.12.2019 року становить 6 315 тис. грн. *94,66%=6 315 тис. грн.

До ТОВ «БАЗА ВІДПОЧИНКУ «ВОСХОД»

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

Станом на 31.12.2019 року Фонд володіє часткою корпоративних прав ТОВ «БАЗА ВІДПОЧИНКУ «ВОСХОД» в розмірі – 50,00%.

Станом на 31.12.2018р. справедлива вартість інвестицій у корпоративні права ТОВ «БАЗА ВІДПОЧИНКУ «ВОСХОД» в результаті аналізу фінансової звітності підприємства за 2018 роки була оцінена в «нуль».

Станом на 31.12.2019р. справедлива вартість інвестицій у корпоративні права ТОВ «БАЗА ВІДПОЧИНКУ «ВОСХОД» в результаті аналізу фінансової звітності підприємства за 2018 роки була оцінена в «нуль».

До ТОВ «ЦІЛЮЩА ЄВПАТОРІЯ»

Станом на 31.12.2019 року Фонд володіє корпоративними правами ТОВ «ЦІЛЮЩА ЄВПАТОРІЯ» у частині, що становить 10,19%.

Станом на 31.12.2018 справедлива вартість інвестицій у корпоративні права ТОВ «ЦІЛЮЩА ЄВПАТОРІЯ» була оцінена в «нуль».

Станом на 31.12.2019 справедлива вартість інвестицій у корпоративні права ТОВ «ЦІЛЮЩА ЄВПАТОРІЯ» оцінена в «нуль».

До ТОВ «РЕМОНТНО-ВІДСТОЙНИЙ ПУНКТ-3»

Станом на 31.12.2018 року Фонд володіє корпоративними правами ТОВ «РВП-3» у частині, що становить 50%.

Станом на 31.12.2018 та 31.12.2019 справедлива вартість інвестицій у корпоративні права ТОВ «РВП-3» оцінена в «нуль».

Станом на 31.12.2019р. та на 31.12.2018р. на балансі Фонду обліковувались поточні фінансові інвестиції у вигляді цінних паперів та корпоративних прав. Справедлива вартість фінансових інвестицій становила:

Найменування	За рік, що закінчився 31.12.19р.	За рік, що закінчився 31.12.18р.
Цінні папери українських емітентів (акції)	12 740	15 184
Корпоративні права	6 315	6 560
Всього	19 055	21 744

6.2. Торговельна та інша дебіторська заборгованість

	31 грудня 2019	31 грудня 2018
Дебіторська заборгованість:		
за товари, роботи, послуги (за договорами з цінними паперами)	0	15184
за виданими авансами (за договором купівлі-продажу корпоративних прав)	2 583	6560
Чиста вартість торговельної дебіторської заборгованості	2 583	21744

Станом на кінець 31.12.2018 року за даним договором № БК-14/14 КУА 6/14 від 03.09.2014р у Фонді обліковується дебіторська заборгованість у розмірі 218 тис. грн., оскільки протягом 2018 року відбулося погашення її частини.

Дебіторська заборгованість Фонду не має забезпечення.

Станом на 31.12.2019 Фондом обліковується дебіторська заборгованість у розмірі 2 583 тис. грн.

6.3. Власний капітал

Статутний капітал ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ» станом на 31.12.18р., та на 31.12.17р. складає 2500 тис. грн., що відповідає вимогам законодавства, фактично сплачений Статутний капітал складає 754 тис. грн. (кількість акцій, що знаходяться в обігу - 7548 шт.), решта Статутного несплаченого капіталу представлена у фінансовій звітності як несплачений капітал у сумі 1 746 тис. грн.

Структура власного капіталу:

Найменування статті	Станом на 31.12.2019р.	Станом на 31.12.2018р.
Статутний капітал	2 500	2 500
Додатковий капітал	180	180
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	20 266	20 814
Неоплачений капітал	(1746)	(1 746)
Всього власний капітал	21 200	21 748

Власний капітал Фонду протягом 2019 року змінився у зв'язку з отриманням збитку у розмірі 548 тис. грн.

6.4. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

Зобов'язання	За рік, що закінчився 31.12.19р.	За рік, що закінчився 31.12.18р.
за товари, роботи, послуги (за договорами купівлі-продажу цінних паперів та винагороди КУА тощо)	438	214

Станом на 31.12.2018 року Фондом обліковується поточна кредиторська заборгованість (винагорода КУА, послуги депозитарію, тощо) у розмірі 214 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 року Фондом обліковується поточна кредиторська заборгованість (винагорода КУА, послуги депозитарію, тощо) у розмірі 438 тис. грн.

6.5. Доходи та витрати

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

Витрати відображаються в бухгалтерському обліку одночасно зі зменшенням активів або збільшенням зобов'язань. Витратами звітного періоду визнаються або зменшення активів або збільшення зобов'язань, що приводить до зменшення власного капіталу Фонду, за умови, що ці витрати можуть бути достовірно оцінені.

Витратами визнаються витрати певного періоду одночасно з визнанням доходу, для отримання якого вони здійснені.

За умови, що оцінка доходу може бути достовірно визначена, дохід у Звіті про фінансові результати відображається в момент надходження активу або погашення зобов'язання, які призводять до збільшення власного капіталу Фонду.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

За умови, що оцінка витрат може бути достовірно визначена, витрати відображаються у Звіті про фінансові результати в момент вибуття активу або збільшення зобов'язання.

Доходи і витрати зазвичай враховуються за принципом нарахування залежно від ступеня завершеності конкретної операції, яка оцінюється як співвідношення фактично наданого обсягу послуг і загального обсягу послуг, які мають бути надані.

Найменування показника	Доходи за 2019 р.	Витрати за 2019 р.	Доходи за 2018 р.	Витрати за 2018 р.
А. Операційні доходи і витрати:				
Чистий дохід від реалізації фінансових інвестицій	0	-	-671	-
Адміністративні витрати	350	366	-	366
Інші операційні витрати	0	186	-	186
В. Інші доходи і витрати	244	939	-	939
Всього:	594	1491	-671	1491

У 2017 була здійснена реалізація фінансових інвестицій на суму – 701 тис. грн., собівартість реалізованих фінансових інвестицій – 30 тис. грн. Результат від реалізації фінансових інвестицій в сумі – 671 тис. грн. показано згорнуто у статті «Чистий дохід від реалізації» код рядка (2000) Звіту про фінансові результати Ф№2.

У 2018 році було розірвано заключний у 2017 році договір продажу цінних паперів, за яким у 2017 Фондом були передані цінні папери, але розрахунки не здійснені. Оскільки, операція була єдиною, то реалізація фінансових інвестицій за 2018 рік склала – -701 тис. грн., собівартість реалізованих фінансових інвестицій – 30 тис. грн. Результат від реалізації фінансових інвестицій в сумі – -671 тис. грн. показано згорнуто у статті «Чистий дохід від реалізації» код рядка (2000) Звіту про фінансові результати Ф№2.

У 2018 році кредитні збитки від знецінення дебіторської заборгованості склали 186 тис. грн. – включені до складу інших операційних витрат.

У зв'язку з розрахунком кредитних ризиків за дебіторською заборгованістю Фонду згідно вимог МСФЗ 9 – перспективне застосування - збільшилася сума інших операційних витрат за 2017 рік на 210 тис. грн.

У 2019 році знецінення дебіторської заборгованості не було.

6.6. Інші доходи, інші витрати

За 2018р. переоцінка фінансових інвестицій склала – 11781 тис. грн., уцінка - 12720 тис. грн. Результат переоцінки фінансових інвестицій відображено згорнуто у сумі 939 тис. грн. у статті «Інші витрати» код рядка (2270) Звіту про фінансові результати Ф№2.

За 2019р. уцінка фінансових інвестицій склала – 244 тис. грн. Результат переоцінки фінансових інвестицій відображено згорнуто у сумі 244 тис. грн. у статті «Інші витрати» код рядка (2270) Звіту про фінансові результати Ф№2.

6.7. Операційні витрати

	2019	2018
Матеріальні витрати	-	-
Витрати на оплату праці	-	-
Врахування на соціальні заходи	-	-
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	-	-
Інші операційні витрати (винагорода КУА, аудитору, зберігачу, депозитарію, витрати на оренду, оприлюднення інформації, послуги банку, кредитні збитки від знецінення дебіторської заборгованості)	350	552
Всього операційних витрат	350	552

6.8. Податок на прибуток

Згідно з розділом III ПКУ «Податок на прибуток підприємств» пункт 141.6 передбачає особливості оподаткування прибутку в спільного інвестування та суб'єктів недержавного пенсійного забезпечення.

Звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нарахувані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

Фінансовий результат до оподаткування (прибутку або збитку), визначений у фінансовій звітності Фонду за 2018 рік є збитком, розмірі 2162 тис. грн.

Фінансовий результат до оподаткування (прибутку або збитку), визначений у фінансовій звітності Фонду за 2019 рік є збитком, розмірі 548 тис. грн.

Найменування показника	2019 рік	2018 рік
Фінансовий результат до оподаткування: прибуток/збиток на кінець періоду	-548	-2 162
Витрати з податку на прибуток	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток/збиток на кінець періоду	-548	-2 162

9. Звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів Фонду за 2019 та за 2018 рік складено КУА за прямим методом.

Розкрито розкриття сум надходжень та видатків грошових коштів Фонду, що виникають в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності протягом 2019 року наведено у формі №3 «Звіт про рух грошових коштів». Звіт складено у розрізі руху коштів в результаті операційної, інвестиційної та фінансової діяльності.

Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності за 2019 рік та 2018 рік складає: – 0 тис. грн., – 1 тис. грн.

Відображено в т.ч.:

– надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) – 141 тис. грн. та 172 тис. грн. – за договорами купівлі-продажу цінних паперів;

– надходження від повернення авансів – 0 тис. грн. та 0 тис. грн.;

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

- та витрачання на:
- оплату товарів (робіт, послуг) – 141 тис. грн. та 1645 тис. грн.;
- оплату авансів – 0 тис. грн. та 7 тис. грн.;
- інші витрачання – 0 тис. грн. та 1 тис. грн.
- інвестиційна діяльність за 2019 рік та 2018 рік не здійснювалась.
- фінансова діяльність за 2019 рік та 2018 рік не здійснювалась.
- збиток в результаті діяльності підприємства протягом 2019 рік та 2018 року відповідно чистий рух грошових коштів становить – 0 тис. грн. та – 0 тис. грн.
- залишок коштів на кінець 2018 року 1 тис. грн. та на кінець 2019 р. 1 тис. грн.

6.10. Звіт про власний капітал

- За результатами діяльності за 2019 рік ПІДІФ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ» має збиток у розмірі 548 тис. грн.
- Залежна сума нерозподіленого прибутку станом на 31.12.2019р. складає 20 266 тис. грн.
- За результатами діяльності за 2018 рік ПІДІФ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ» має збиток у розмірі 2 162 тис. грн.
- Залежна сума нерозподіленого прибутку станом на 31.12.2018р. складає 20 814 тис. грн.
- Станом на 31.12.2019р. та станом на 31.12.2018р. статутний капітал Фонду складає 2 500 тис. грн.
- Станом на 31.12.2019р. та станом на 31.12.2018р. додатковий вкладений капітал становить 180 тис. грн., який використаний при розміщенні акцій вище номіналу.
- Станом на 31.12.2019р. та станом на 31.12.2018р. неоплачений капітал становить 1 746 тис. грн.
- Інформацію про власний капітал Фонду за 2019 рік розкрито в Формі №4 «Звіт про власний Капітал».

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання

7.1.1. Судові позови

- Протягом 2018 та 2019 років судових позовів до Фонду не висувалось.
- Протягом 2018 та 2019 років Фонд не ініціював судові позови.

7.1.2. Оподаткування

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

7.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

- Внаслідок ситуації, яка склалася в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалася на даний баланс, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході економічної діяльності Фонду.

- Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю КУА та Фонду. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Фонду визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку керівництва КУА, додатковий резерв під фінансові активи Фонду на наступний день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

7.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони

- Додаток про пов'язаних осіб Товариства містить достовірну інформацію про пов'язаних осіб Товариства та складена у відповідності до вимог цих Ліцензійних умов.

№	Назва	Участь у СК	Характер здійснюваних операцій у 2018 році
1	2634504838 Копилов Денис Валерійович	Учасник Фонду 99,9868	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
2	1823420420 Копилова Ольга Володимирівна	Учасник Фонду 0,0132	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
3	Ковешнікова Юлія Валеріївна	0%. Голова Наглядової ради Фонду	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
4	Олейников Олексій Олександрович	0%. Член Наглядової ради Фонду	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
5	Лантушенко Олена Миколаївна	0%. Член Наглядової ради Фонду	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
6	Бородинець Олена Вікторівна	0%. Керівник КУА.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
7	32768518 ПРАТ «КОМПЛЕКС «ЛІБІДСЬКИЙ»	Фонд є учасником товариства у розмірі 99,4576%.	Розірвання договору та повернення акцій у 2018 році
8	00204625 ПАТ «ЛАКМА»	Фонд є учасником товариства у розмірі 82,7661%.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
9	16460442 ТОВ «РВП-3»	Фонд є учасником товариства у розмірі 50,00%.	За 2018 рік операції не здійснювалися, змінилася справедлива вартість частки. Україна
10	38910734 ТОВ "АВТОЦЕНТР"МОТОР СІТІ"	Фонд є учасником товариства у розмірі 94,66%.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Зміна справедливої вартості частки. Україна
11	33935639 ТОВ «ЦІЛЮЩА ЄВПАТОРІЯ»	Фонд є учасником товариства у розмірі 10,19%.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Зміна справедливої вартості частки. Україна
12	36076305 ТОВ «БАЗА ВІДПОЧИНКУ	Фонд є учасником товариства у розмірі 50,00%.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Зміна справедливої

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ**

1	«ВОСХОД»		вартості частки. Україна
2	34714731 ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО-ПРЯМІ ІНВЕСТИЦІЇ»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
3	33778946 ТОВ «ІГ «ІНЕКО»	Опосередковано через Копилова Д.В.	Переоцінка кредитних ризиків за дебіторською заборгованістю. Україна
4	22925945 ПрАТ «ІК «ІНЕКО»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Розрахунки за раніше укладеним договором. Переоцінка кредитних ризиків. Україна
5	26387580 Благодійна організація «БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД «ДЕТДОМ»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
6	32597759 ТОВ «ЕРА ВОДОЛІЯ»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
7	ТОВ «ТЕХНОМАСТ»	Через спільного контролера Копилова Д.В.	За 2018 рік було розірвано угоди купівлі-продажу цінних паперів та здійснено повернення раніше поставлених акцій.

Міжнародний стандарт бухгалтерського обліку 24 (МСБО 24) вимагає від Товариства розкриття інформації про пов'язаних сторін. Поняття «пов'язані сторони» є ширшим, ніж поняття «пов'язані особи». Тому окремо розкриваємо пов'язаних сторін Товариства згідно з Міжнародним стандартом бухгалтерського обліку 24 (МСБО 24).

№	Найменування юридичної особи- пов'язаної сторони чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи- пов'язаної сторони / Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юридичної особи - пов'язаної сторони або РНОКПП фізичної особи - пов'язаної сторони	Участь у СК/пов'язаність через учасника Товариства/ через кінцевого бенефіціарного власника Товариства	Тип та мета операцій, які здійснювались з пов'язаними сторонами у 2018 р.
Учасники Товариства			
1	2634504838 Копилов Денис Валерійович	Учасник Фонду 99,9868	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
2	1823420420 Копилова Ольга Володимирівна	Учасник Фонду 0,0132	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
Посадові особи Товариства			
3	3005017102 Ковешнікова Юлія Валеріївна	0%. Голова Наглядової ради Фонду	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
4	2987017457 Олейников Олексій Олександрович	0%. Член Наглядової ради Фонду	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
5	2177405906 Лантушенко Олена Миколаївна	0%. Член Наглядової ради Фонду з 30.04.2018р.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
6	3251412063 Ткаченко Оксана Вікторівна	0%. Член Наглядової ради Фонду до 30.04.2018р.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
7	2259108267 Бородинець Олена Вікторівна	0%. Керівник КУА.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
8	2860216385 Лепеха Олена Анатоліївна	0% Головний бухгалтер КУА (звільнила у 05.20.19)	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
Товариство є учасником			
9	32768518 ПрАТ «КОМПЛЕКС «ЛИБІДСЬКИЙ»	Фонд є учасником товариства у розмірі 99,4576%.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
10	00204625 ПАТ «ЛАКМА»	Фонд є учасником товариства у розмірі 82,7661%.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
11	16460442 ТОВ «РВП-3»	Фонд є учасником товариства у розмірі 50,00%.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
12	38910734 ТОВ "АВТОЦЕНТР"МОТОР СІТІ"	Фонд є учасником товариства у розмірі 94,66%.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Зміна справедливої вартості частки. Україна
13	33935639 ТОВ «ЦІЛЮЩА ЄВПАТОРІЯ»	Фонд є учасником товариства у розмірі 10,19%.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
14	36076305 ТОВ «БАЗА ВІДПОЧИНКУ «ВОСХОД»	Фонд є учасником товариства у розмірі 50,00%.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
Кінцевий бенефіціарний власник Товариства			
15	2634504838 Копилов Денис Валерійович	Кінцевий бенефіціарний власник Товариства	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

Пов'язана сторона через кінцевого бенефіціарного власника Товариства			
1	34714731 ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО-ПРЯМІ ІНВЕСТИЦІЇ»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
1	33778946. ТОВ «ІГ «ІНЕКО»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
1	22925945. ПрАТ «ІК «ІНЕКО»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік здійснювалися розрахунки за раніше укладеним договором. Україна
1	26387580. Благодійна організація «БЛАГОДІЙНИЙ ФОНД «ДЕТДОМ»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
2	32597759. ТОВ «ЕРА ВОДОЛІЯ»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
2	ТОВ «ТЕХНОМАСТ»	Через спільного контролера Копилова Д.В.	За 2019 рік здійснювали операції з цінними паперами.
2	31863609 ТОВ "РЕМОНТ АВТО- ПЛЮС"	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
2	33150034 ТОВ «ТОРГОВИЙ ДІМ «ЛАКМА»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
2	33740980 ТОВ "ВОДНИЙ СТАДІОН "УКРАЇНА"	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
2	14277314 ТОВ "УЧБОВО- СПОРТИВНИЙ КОМЕРЦІЙНИЙ КЛУБ "УКРАЇНО"	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна
2	36296109 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНДУСТРІАЛЬНО-ПРОМИСЛОВИЙ КОМПЛЕКС»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2018 рік операції не здійснювалися. Україна
2	21599716 ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНЕКО- ІНВЕСТ»	Опосередковано через Копилова Д.В.	Управління активами Фонду в 2019 році. Україна
2	33881437 ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КИЇВСЬКА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ «КЖК»	Опосередковано через Копилова Д.В.	За 2019 рік операції не здійснювалися. Україна

Умови укладання договорів з пов'язаними особами не відрізняються від умов за аналогічними договорами, укладеними з не пов'язаними особами. При здійсненні операцій з пов'язаними особами Фонд дотримується вимог чинного законодавства.

7.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Фонду. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво КУА визнає, що діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість фінансових активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вартість і напрямки впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. Для Фонду істотним є операційний ризик, а також ринковий ризик та ризик ліквідності.

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

Відповідно до чинного законодавства для Фонду істотними є **операційний, ринковий, ризик ліквідності та кредитний ризик**, які є основними ризиками діяльності інститутів спільного інвестування. Особливим видом ризику є системний ризик – ризик виникнення збитків у значній кількості установ, який обумовлений неможливістю виконання ними зобов'язань у зв'язку з невиконанням (несвочасним виконанням) зобов'язань однією установою внаслідок реалізації не кредитного ризику, ризику ліквідності або іншого ризику. Системний ризик несе загрозу порушення діяльності всієї фінансової системи.

• Операційний ризик включає:

ризик персоналу, пов'язаний з діями або бездіяльністю працівників установи (людським фактором), включаючи порушення помилки при проведенні операції, здійснення неправомірних операцій, пов'язане з недостатньою кваліфікацією або із зловживанням персоналу, перевищення повноважень, розголошення інсайдерської та/або конфіденційної інформації та інше.

Керівництво КУА постійно вживає заходи щодо навчання персоналу, запобігання зловживанням персоналу, захисту інсайдерської та/або конфіденційної інформації.

Інформаційно-технологічний ризик, пов'язаний з недосконалою роботою інформаційних технологій, систем та процесів збору інформації або з їх недостатнім захистом, включаючи збій у роботі програмного та/або технічного забезпечення, обслуговування інформаційних систем, засобів комунікації та зв'язку, порушення цілісності даних та носіїв інформації, неавторизований доступ до інформації сторонніх осіб та інше.

КУА постійно вживає заходи щодо запобігання настанню цього виду ризику.

Правовий ризик, пов'язаний з недотриманням установою вимог законодавства, договірних зобов'язань, а також з недостатньою правовою захищеністю установи або з правовими помилками, яких припускається установа при виконанні діяльності.

КУА має необхідну кількість сертифікованих працівників, штатних юристів. Керівництво КУА вважає, що частина ризику за цим ризиком є, в тому числі, і недосконалістю законодавства, що регулює діяльність КУА та Фонду, постійні зміни нормативних актів, загальних стану ринку цінних паперів.

Ризик втрати ділової репутації – ризик виникнення збитків, пов'язаних із зменшення кількості клієнтів або контрагентів Фонду через виникнення у суспільстві несприятливого сприйняття КУА та Фонду, зокрема його фінансової стійкості, якості наданих послуг, що надаються КУА, або його діяльності в цілому, що може бути наслідком реалізації інших ризиків. КУА вважає, що цей ризик тісно пов'язаний із системним ризиком.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»

ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

стратегічний ризик – ризик виникнення збитків, які пов'язані з прийняттям неефективних управлінських рішень, помилками, які були допущені під час їх прийняття, а також з неналежною реалізацією рішень, що визначають стратегію діяльності та розвитку Фонду.

КУА оцінює такий ризик як не значно вищий за мінімальний.

ринковий ризик - ризик виникнення фінансових втрат (збитків), які пов'язані з несприятливою зміною ринкової вартості фінансових інструментів у зв'язку з коливаннями цін на чотирьох сегментах фінансового ринку, чутливих до зміни ціноткових ставок: ринку боргових цінних паперів, ринку пайових цінних паперів, валютному ринку і товарному ринку.

• **Ринковий ризик** включає:

процентний ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання цін на боргові цінні папери та похідні фінансові інструменти процентної ставки;

Протягом 2018 року КУА для Фонду не здійснювало операцій з борговими цінними паперами та похідними фінансовими інструментами. Фонд має в активах боргові цінні папери, які обліковуються за справедливою вартістю.

пайовий ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання цін на пайові цінні папери та похідні фінансові інструменти, базовим активом яких є такі цінні папери;

Фонд не здійснює операції з похідними фінансовими інструментами, базовим активом яких є пайові цінні папери.

Пайовий ризик є значимим для Фонду, оскільки фінансові інвестиції сформовано за рахунок пайових цінних паперів.

При виявленні та управлінні пайовим ризиком здійснюється підготовка достовірних даних і ефективних методик, таких як розрахунок ризикової вартості (VaR), стрес-тестування для оцінки характеру та вартості ринкових позицій і для визначення рівня ринкового ризику. Також застосовується бек-тестування для порівняння з фактичними результатами оцінок і тестування, зроблених з використанням даних і методик, зазначених нижче.

валютний ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання курсів іноземних валют та золота;

Фонд не здійснює зовнішньоекономічну діяльність, не має рахунку у золоті, але має валютний рахунок з незначними залишками коштів.

товарний ризик, пов'язаний з негативними наслідками коливання цін на похідні фінансові інструменти, базовим активом яких є товари.

Фонд не здійснює операції з похідними фінансовими інструментами, базовим активом яких є товари.

• **Ризик ліквідності** - ризик виникнення збитків в установи у зв'язку з неможливістю своєчасного виконання Фондом в повному обсязі своїх фінансових зобов'язань, не зазнавши при цьому неприйнятних втрат, внаслідок відсутності достатнього обсягу високоліквідних активів.

КУА здійснює управління ризиками портфелю Фонду, в тому числі на підставі оцінки динаміки вартості чистих активів Фонду. Розрахунок зазначеного показника для Фонду (відповідно вимог чинного законодавства) здійснюється 1 раз на квартал.

Відповідно до законодавства для ІСІ інтервального та закритого типу значення цього показника розраховується квартално, а для ІСІ закритого типу оптимальне значення показника - зменшення на рівні не більше 25%.

Протягом 2019 року зазначений показник Фонду становив:

За перший квартал (31.03.2019) – «-0,48%» у порівнянні з 31.12.2018 року;

За другий квартал (30.06.2019) – «-0,77%» у порівнянні з 31.03.2019 року;

За третій квартал (30.09.2019) – «-0,5893%» у порівнянні з 30.06.2019 року;

За четвертий квартал (31.12.2019) – «-0,7109%» у порівнянні з 30.09.2018 року.

Зазначений показник не перевищує оптимального зазначення, встановленого законодавством.

Станом на 31.12.2019 року дебіторська заборгованість Фонду становить: 2 583 тис. грн.

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

Рік, що закінчився 31 грудня 2019 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Короткострокові позики банків	-	-	-	-	-	-
Тривожельна та інша кредиторська заборгованість	30	87	321	-	-	438
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього	30	87	321	-	-	438
Рік, що закінчився 31 грудня 2018 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Короткострокові позики банків	-	-	-	-	-	-
Тривожельна та інша кредиторська заборгованість	30	87	101	-	-	218
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього	30	87	101	-	-	218

Станом на 31.12.2019 року загальна сума зміни вартості фінансових інвестицій Фонду у порівнянні з 31.12.2018 року становила 2 689 тис. грн.

Контроративні права до уцінені на суму 244 тис. грн.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31.12.2019 РОКУ

• *кредитний ризик* – ризик виникнення фінансових втрат (збитків) Фонду внаслідок невиконання в повному обсязі або неповного виконання контрагентом своїх фінансових зобов'язань перед Фондом відповідно до умов договору. Розмір збитків у цьому випадку пов'язаний із сумою невиконаного зобов'язання.

Для вимірювання кредитного ризику у КУА для Фонду розроблена модель розрахунку очікуваних кредитних збитків, яка наведена у Додатку № 4 до Положення про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику (надалі – Положення про облікову політику).

Станом на 01.01.2019 року Фонд має наступних дебіторів:

ПрАТ ІК «ІНЕКО»;

ТОВ «Техномаст»

• ПрАТ ІК «ІНЕКО» - Дебітор 1

Заборгованість Дебітора 1 станом на 01.01.2019 становить суму у розмірі 218 тис. грн.

Дебітору 1 встановлено високий кредитний ризик.

Позитивною тенденцією у розрахунках є те, що протягом 2019 року Дебітор 1 погасив 131 тис. грн. заборгованості, та на 31.12.2018р. залишок заборгованості становить 132 тис. грн.

КУА прийняло рішення не здійснювати подальшу уцінку заборгованості.

• ТОВ «Техномаст» - Дебітор 2

Заборгованість Дебітора 3 станом на 01.01.2019 становить суму у розмірі 0.

Заборгованість Дебітора 3 станом на 31.12.2019 становить суму у розмірі 2 436 000 грн.

Дебітору 3 встановлено високий кредитний ризик.

Розмір недоотриманого грошового потоку від Дебітора 2 становить 35% від договірної грошового потоку.

Для активів Положенням про облікову політику Фонду встановлено поріг суттєвості для такого виду активів у розмірі

0,5% від недоотриманого грошового потоку від Дебітора 2 станом на 31.12.2019 становить суму у розмірі 852 600,00 грн.

Тому, термін сплати дебіторської заборгованості не настав. Строк тривалості дебіторської заборгованості менше 1 року.

Тому, КУА прийняло рішення не здійснювати уцінку заборгованості.

Враховуючи зазначене, КУА для Фонду вирішило не відображати суму кредитного збитку за Дебітором 2 у звітності.

8. Управління капіталом

• КУА здійснює управління капіталом (активами) Фонду з метою досягнення наступних цілей:

• зберегти спроможність Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб він забезпечував дохід для учасників Фонду та виплати іншим зацікавленим сторонам;

• забезпечити належний прибуток учасникам Фонду завдяки диверсифікації інвестиційного портфелю Фонду, мінімізації ризиків, на які наражається Фонд, та виконання інших функцій, встановлених законодавством.

• КУА здійснює огляд структури капіталу (активів) Фонду на постійній основі. При цьому КУА аналізує вартість капіталу (активів) та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків КУА здійснює регулювання капіталу (активів) Фонду шляхом відчуження/придбання фінансових інструментів та інших активів, відповідно до Інвестиційної стратегії Фонду.

9. Події після дати балансу

Оптимістичні та несприятливі події між датою складання балансу і датою затвердження фінансової звітності 28 лютого 2020 року, мали місце, а саме: за акціями ПрАТ «КОМПЛЕКС «ЛИБІДСЬКИЙ» у лютому 2019 року були присутні угоди.

Керівництво КУА прийняло рішення про визнання ціни за цінні папери за оприлюдненим після дати балансу повідомленням справедливою, та здійснило переоцінку інвестицій станом на кінець 2018 року. Фінансовий результат такої переоцінки (дооцінки) становить суму у розмірі 11 781 тис.

• Фонді дані події після дати балансу вплинули на показники фінансової звітності станом на 31.12.2018р.

Події після дати балансу (28.02.2020) не було.

Член Наглядової ради
ПАТ «КНІФЗТ «ІНЕКО РІАЛ ІСТЕЙТ»



Лантушенко О.М.

Прошито та пронумеровано
15 (П'ятнадцять) аркушів

Член Наглядової ради
ПАТ "КНІФЗТ "ІНЕКО-РІАЛ ІСТЕЙТ"



О.М. Лантушенко