

## 18. Опис бізнесу

### Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів

Товариство «ЕСМА» було засноване у 1995 році у формі закритого акціонерного товариства та зареєстроване 18.05.1995 р., номер свідоцтва про реєстрацію 10721050013 000276. Публічне акціонерне товариство «ЕСМА» зареєстроване Святошинською районною в м. Києві державною адміністрацією 04.04.2011 р за реєстраційним номером 1071020013000276, статут товариства затверджений загальними зборами акціонерів ПАТ «ЕСМА» протоколом №15 ві 25.03.2011 р. Згідно рішення Загальних зборів акціонерів ПАТ «ЕСМА», оформленого протоколом № 21 від 05 квітня 2017 року, було змінено найменування Публічного акціонерного товариства «ЕСМА» на Приватне акціонерне товариство «ЕСМА».

Приватне акціонерне товариство «ЕСМА» зареєстровано Святошинською районною у м. Києві державною адміністрацією 10 квітня 2017 р., за номером 10721050028000276, як правонаступник Публічного акціонерного товариства «ЕСМА» та Закритого акціонерного товариства «ЕСМА» (далі по тексту Товариство).

### Інформація про чисельність працівників

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб) Товариства за 2018 рік: 73 чоловік.

Середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб) за 2018 рік: 3 чоловіка. Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб): 5 чоловіка.

Фонд оплати праці склав: у 2018 році 8108тис.грн., також сплачені лікарняні у розмірі 138тис.грн. у 2017р. 6879тис.грн, також сплачені лікарняні у розмірі 68тис.грн. грн., фонд оплати праці у 2018 році з порявнянням з 2017 року збільшився на 1299тис.грн. за рахунок підвищення окладів та виплати премій. Згідно колективного договору Товариства до працівників можуть застосовуватись такі заохочення за успіхи в роботі:

-оголошення подяки;

-виплата премії

-нагородження цінним подарунком.

Згідно Колективного договору між трудовим колективом та адміністрацією Товариства, метою створення здорових та безпечних умов праці на підприємстві передбачено:

-проведення попередніх та періодичних медичних оглядів працівників;

-при прийомі на роботу до працівників доводиться інформація про умови праці, наявність на робочому місті небезпечних і шкідливих виробничих факторів, можливі наслідки їх впливу на здоров'я, а також про його право на пільги й компенсацію за роботу в таких умовах;

-Проведення атестації робочих місць з важкими та шкідливими умовами праці відповідно чинного законодавства.

-Приділяється увага до охорони праці жінок та неповнолітніх в межах чинного законодавства.

-Забезпечення спецодягом, спецвзуттям і засобами індивідуального захисту додатково до існуючих норм у випадках, коли цього вимагають фактичні умови праці. Своєчасна його заміна.

-Забезпечення утримання побутових приміщень відповідно до санітарних норм і правил гігієни.

-Забезпечення безкоштовно працівникам, які працюють на роботах із шкідливими умовами праці, молоком або іншими рівноцінними харчовими продуктами;

-Працівникам, які працюють на роботах, пов'язаних із забрудненням, видається безкоштовно за встановленими нормами мило;

-Проведення за встановленими графіками навчання, інструктаж та перевірку один раз на рік знань з охорони праці працівників, які зайняті на роботах із підвищеною небезпекою або там, де є потреба у професійному доборі.

-У разі настання страхового випадку виплати одноразової допомоги працівникам проводить Фонд соціального страхування від нещасних випадків на виробництві та професійних захворювань України, згідно з чинним законодавством України.

-Беззаперечне виконання вимог трудового законодавства та законодавства в сфері охорони праці.

Товариство проводить за рахунок підприємства спеціальне навчання в учбових комбінатах: з питань охорони праці та пожежної безпеки; повторну перевірку знань працівників, які задіяні в роботі з інструментом та механізмами, тепло та електромережами; по нагляду за будівлями та спорудами, тощо.

В разі прийому працівника, який навчається на заочному відділенні, Товариство за власний рахунок надає додаткову оплачувану відпустку у зв'язку з навчанням.

## **Інформація про належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств**

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

## **Інформація про спільну діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами**

Емітент не проводив з іншими організаціями, підприємствами, установами спільної діяльності у звітному періоді.

## **Пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб**

Протягом звітного року пропозицій щодо реорганізації товариства з боку третіх осіб не надходило.

## **Опис обраної облікової політики**

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 2018 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2018 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Істотні положення облікової політики, використані Товариством при підготовці фінансової звітності згідно до МСФЗ

Запаси відображаються за меншою з двох величин: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації. До первісної вартості запасів належать витрати на придбання, мита, витрати на транспортування та вартість вантажно-розвантажувальних робіт. Первісна вартість розраховується із використанням методу ФІФО («перше надходження – перше вибуття»). Чиста вартість реалізації визначається на основі розрахункової ціни продажу, за вирахуванням усіх очікуваних витрат на реалізацію.

Основні засоби відображаються за історичною вартістю, за вирахуванням накопиченого зносу та накопичених збитків від зменшення корисності, окрім землі, будівель і пов'язаних з ними елементів інфраструктури та автотранспорту, які відображаються за переоціненою вартістю, яка являє собою справедливу вартість на дату переоцінки, за вирахуванням накопиченого у подальшому зносу та накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нараховується для списання первісної вартості або переоціненої вартості активів, окрім землі, незавершеного будівництва та невстановленого обладнання, протягом очікуваного періоду їхнього корисного використання. Амортизація будівель та пов'язаних з ними елементів інфраструктури, споруд та покращень орендованої власності розраховується із використанням прямолінійного методу. Інші групи основних засобів (за виключенням транспортних засобів) амортизуються із використанням кумулятивного методу протягом очікуваного строку корисного використання активів. Транспортні засоби амортизуються із використанням виробничого/прямолінійного методу. Амортизаційна вартість інших груп основних засобів оцінюється як історична/переоцінена вартість, зменшена на суму ліквідаційної вартості активів, яка варіюється від нуля до 20%. Ліквідаційна вартість, строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін порівняно з попередніми оцінками обліковується як зміна облікової оцінки.

Інвестиційна нерухомість, яка являє собою майно, утримуване для отримання доходів від оренди та/або приросту капіталу, відображається за справедливою вартістю на звітну дату. Прибутки або збитки, які виникають у результаті зміни справедливої вартості інвестиційної нерухомості, включаються до складу прибутку або збитку того періоду, у якому вони виникають.

Придбані окремо нематеріальні активи із визначеними строками корисного використання відображаються за первісною вартістю, за вирахуванням накопиченої амортизації та накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація визнається із використанням прямолінійного методу протягом очікуваного строку корисного використання. Очікувані строки корисного використання та метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного звітного періоду, причому вплив будь-яких змін в оцінках обліковується на перспективній основі.

Торгова та інша дебіторська заборгованість, яка має фіксовані або визначені платежі та не має котирування на активному ринку, класифікується як дебіторська заборгованість. Дебіторська заборгованість у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної відсоткової ставки, за вирахуванням будь-яких збитків від зменшення корисності. Дебіторська

заборгованість класифікується як короткострокова, коли її погашення очікується протягом дванадцяти місяців після звітної дати. Короткострокова дебіторська заборгованість, на яку не нараховуються відсотки, відображається за номінальною вартістю. Відповідні резерви на покриття збитків від сумнівної заборгованості визнаються у складі звіту про прибутки або збитки та інші сукупні доходи, коли існують об'єктивні свідчення того, що актив знецінився.

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

Торгова та інша кредиторська заборгованість визнається і первісно оцінюється за справедливою вартістю і у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної відсоткової ставки.

Кредиторська заборгованість класифікується як довгострокова, якщо вона підлягає погашенню у період, який перевищує дванадцять місяців від звітної дати. Кредиторська заборгованість, яку передбачається погасити протягом дванадцяти місяців від звітної дати, класифікується як короткострокова кредиторська заборгованість.

Дивіденди, оголошені протягом звітного періоду, визнаються як розподіл суми нерозподіленого прибутку акціонерам протягом відповідного періоду, причому сума визнаних, але не сплачених дивідендів включається до складу короткострокових зобов'язань. Дивіденди, оголошені після звітної дати, але до затвердження фінансової звітності до випуску, не визнаються як зобов'язання на звітну дату, але розкриваються у примітках до фінансової звітності.

Резерви визнаються, коли Товариство має поточне юридичне або конструктивне зобов'язання (на основі правового регулювання або яке витікає із обставин) внаслідок минулих подій, і при цьому існує достатня ймовірність, що вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, буде необхідним для його погашення, і можна зробити достовірну оцінку цього зобов'язання

Умовні зобов'язання не визнаються у фінансовій звітності. Вони розкриваються у примітках до фінансової звітності, за виключенням випадків коли ймовірність відтоку ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, є незначною.

Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, але розкриваються у примітках, якщо існує достатня ймовірність надходження економічних вигід.

Оренда класифікується як фінансова, якщо за умовами оренди орендар приймає на себе практично усі ризики і вигоди, пов'язані із володінням активом. Будь-яка інша аренда класифікується як операційна. Доходи за договорами операційної оренди визнаються на основі прямолінійного методу протягом строку дії відповідної оренди. Первісні прямі витрати орендодавців, пов'язані з узгодженням та підписанням договорів операційної оренди, додаються до балансової вартості активу, який орендується, та амортизуються із використанням прямолінійного методу протягом строку дії відповідної оренди. Витрати за договорами операційної оренди визнаються у складі прибутку або збитку за методом нарахувань протягом строку дії відповідної оренди. Доходи оцінюються за справедливою вартістю компенсації, яка була або має бути отримана, та становлять суми до отримання від продажу товарів та надання послуг під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням знижок та відповідних податків з продажів. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи. Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

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

є повною в усіх суттєвих аспектах.

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

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

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

якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

### **Інформація про основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент**

Предметом діяльності Товариства є:

- здійснення орендних операцій з нерухомістю;
- надання послуг, пов'язаних з охороною об'єктів;
- надання послуг з обслуговування приміщень (поточні ремонти, електро- сантех- обслуговування, послуги з прибирання).

Основою бізнесу Товариства (здача в оренду будівель під розміщення складських, виробничих та офісних приміщень) є нерухоме майно: об'єкти інвестиційної та операційної нерухомості, що входять у склад складського комплексу класу «В», що розташований у Святошинському районі м. Києва по вул. М. Краснова, 27. Складський комплекс включає об'єкти інвестиційної нерухомості, які передано в довгострокову оренду та об'єкти операційної нерухомості, які призначено для забезпечення операційної діяльності комплексу.

У власності Товариства 35 508,8 кв.м. нежилых приміщень, які є основним активом для отримання доходів товариства. Для здійснення цілей товариства, останнє докладає максимальних зусиль для підвищення доходності на привабливості активів на ринку нерухомості, постійно модернізуючи інженерне обладнання/споруди.

Площа об'єктів інвестиційної нерухомості складає 35 004,8 кв. м, в т.ч. площа закритих складів та виробничо-складських приміщень складає 27 057,8 кв.м, площа офісних та адміністративних будівель та приміщень складає 7 947,0 кв.м.

Завантаженість площ складських та офісних приміщень становить близько 96% від загальної площі, що пропонується до здачі.

Діяльність товариства не залежить від сезонних змін. Основні ризики в діяльності емітента: - Відсутність орендарів. - Загальноекономічні (різка зміна законодавства у сфері оподаткування, гіперінфляція, зміна нормативів та правовідносин, різке коливання цін на енергоносії та матеріали, підвищення відсотків по кредитах), стихійні лиха (землетрус, пожежа тощо), які можуть змінити терміни оренди та інші форс-мажорні обставини, які можуть бути визнані такими на підставі чинного законодавства. - Ризик пов'язаний із загальною економічною та політичною ситуацією в країні й навіть у світі, зростанням цін на ресурси, загальноринковим падінням їх на всі активи, зміни процентної ставки, падіння загальноринкових цін, інфляції. - Ризик пов'язаний із фінансовим станом конкретного орендаря. - Ризик ліквідності пов'язаний з можливою затримкою реалізації послуг на ринку. - Галузевий ризик пов'язаний зі зміною стану справ у окремій галузі економіки. - Ризик зменшення ресурсів, попиту на продукцію. - Фінансовий ризик - це ризик, пов'язаний з нерентабельністю або банкрутством. Заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності - використання механізмів закріплення договірних умов у стосунках партнерів на прогностичний період з метою підстраховки обох сторін, що домовляються, від негативних змін у кон'юктурі ринку в майбутньому; Своєчасне планування та створення необхідних резервів і запасів матеріальних, фінансових і часових ресурсів. Ці методи особливо важливі в умовах дефіциту фінансових ресурсів, що спостерігається в Україні. Мають формуватися обсяги та структура матеріальних резервів і запасів на непередбачувані витрати, резервуватися кошти на покриття випадкових витрат, пов'язаних з експлуатацією обладнання, змінами природних умов, поведінкою персоналу. Кваліфіковане відпрацювання договорів і контрактів між партнерами по інвестиційному проекту, своєчасне відпрацювання в них прав та обов'язків сторін в умовах можливих негативних подій і конфліктних ситуацій. Про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент - безготівкові розрахунки. Про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін - Товариство не займається виробництвом, яке потребує сировини, тому сировину не постачає та не має інформації щодо її доступності та динаміки цін.

Інформація про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент - Товариство не займається виробництвом. Рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його положення на ринку - В звітному році товариство не спрямовувало грошові кошти на дослідження та розробки. Інформація про конкуренцію в галузі - конкурентами Товариства є підприємства та організації, які надають такі ж самі послуги. Про особливості продукції (послуг) емітента - особливостей немає. Перспективні плани розвитку емітента - на жаль, в існуючих умовах господарювання, до того ще й вкрай загострених кризою, неможливо робити достатньо впевнені прогнози й детальні плани.

### **Інформація про основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років**

За останні п'ять років товариство робило значні інвестиції, які пов'язані з господарською діяльністю товариства:

За 2014-2018 капітальні інвестиції підприємства склали:

-в будівництво будівель і споруд 15 789 965,63 грн

-в придбання основних засобів 1 376 707,55 грн

-в придбання малоцінних необоротних матеріальних активів 197 479,84 грн.

Основним прогнозованим напрямком розвитку є розбудова існуючого орендного бізнесу із нарощуванням його капіталізації за рахунок власних коштів. На даний час запланованих чи розроблених проектів не існує.

### **Інформація про основні засоби емітента**

Наявні основні засоби в цілому задовільняють потреби підприємства. Підприємство щорічно проводить інвентаризацію активів, а також проводить переоцінку вартості автотранспорту, будівель та споруд, результати якої відображається в балансі підприємства. Місцезнаходження основних засобів відповідає фактичній адресі підприємства. Основним прогнозованим напрямком розвитку є розбудова існуючого орендного бізнесу із нарощуванням його капіталізації. Залучення нових орендарів і утримання існуючих шляхом утримання високого рівня якості послуг, підвищення енергоефективності об'єкту нерухомості для зниження витрат, можливе розширення орендних площ (ремонт і переоздоблення частин існуючого майнового комплексу) – все це робить розвиток ПрАТ «ЕСМА» сталим і впевненим в короткостроковій перспективі (за умов відсутності зовнішніх непрогнозованих подій, як, наприклад, зміни в плані забудови міста, державного регулювання і т.і.)

Альтернативним шляхом може бути продаж комплексу нерухомості з вигідним для власників прибутком. Небезпечні для оточуючого середовища речовини в процесі діяльності не використовуються (крім побутових).

Підприємство використовує для опалення альтернативне паливо (твердопаливний котел на пелетах).

Вода із власної артезіанської свердловини для питних потреб дозволяє зменшити споживання води із міського водопроводу.

Своєчасне вивезення відходів сприяє чистоті та благоустрою на території підприємства.

1.Рациональне використання води.

Вода із артезіанської свердловини використовується для господарсько-побутових потреб. Вода із міського водопроводу використовується для забезпечення виробничих та господарсько-побутових потреб орендарів.

2.Управління відходами.

Побутові відходи та відходи від прибирання території збираються та своєчасно утилізуються згідно договору із спеціалізованою організацією. Відпрацьовані (лампи, шини та ін.) утилізуються.

3.Викиди парникових газів.

Викиди парникових газів відбуваються від спалювання палива (газ, дрова, пелети, брикети) для опалювання власних будівель та не перевищують дозволені обсяги.

4.Споживання енергії тощо.

Споживання електроенергії – згідно потреб підприємства та орендарів.

### **Інформація щодо проблем, які впливають на діяльність емітента**

Товариство несе ризики, пов'язані з його комерційною діяльністю та відповідає за наслідки прийнятих управлінських рішень. Це стимулює компанію заощаджувати фінансові та матеріальні ресурси, звертати особливу увагу на ефективність ведення комерційної діяльності.

#### **НЕКОНТРОЛЬОВАНІ**

Економічна, політична та соціальна обстановка, громадські потрясіння, зниження економічної активності.

Стихійні лиха землетруси, пожари, страйки тощо.

Валютні ризики (коливання валютних курсів, зміни принципів валютного регулювання): незначні, договори по поточній діяльності підписані в національній валюті.

Зміна оподаткування. Збільшення податкового навантаження: істотні. Збільшення балансової вартості земельної ділянки та/або коефіцієнта інфляції, і, як наслідок, вартості права користування землею, що становить істотну частину витрат компанії.

Зміни в законодавстві на державному або місцевому рівні: істотні. Можливі зміни Генерального плану забудови міста; алгоритмів обчислення плати за користування земельною ділянкою.

#### **КОНТРОЛЬОВАНІ**

Виробничі. Технологічні ризики, порушення виробничих ланцюжків. Техніка безпеки контролюється відповідальними особами підприємства на щоденній основі, аналізуються надійність постачальників, збережено можливість заміни енергоносіїв для опалення, т.і. Також відбувається контроль відповідного матеріально-технічного оснащення будівель та обладнання, їх задовільного стану для здавання в оренду, управління амортизацією і своєчасною заміною застарілого обладнання.

Фінансові. Брак обігових коштів, дебіторська заборгованість, зростання собівартості утримання будівель і обладнання. Фінансова стійкість компанії контролюється на постійній основі, своєчасне і адекватне

керування дебіторською та кредиторською заборгованістю дозволяють уникати касових розривів та заморозки коштів через формування істотних резервів сумнівної заборгованості.

Ринкові та збутові ризики. Негативні для фірми зміни на галузевому ринку тощо. Так як розташування об'єкту нерухомості є достатньо вигідним (хороша транспортна доступність, Київська митниця в безпосередній близькості, хороший стан комунікацій), ринкове положення Товариства можна вважати достатньо надійним. В той же час, для контролю конкурентного середовища, постійно проводиться моніторинг орендних ставок конкурентів, договори з орендарями в багатьох випадках включають можливість перегляду ціни оренди та компенсації експлуатаційних витрат.

Ліквідність будівель підвищується на постійній основі, запроваджуються нові більш технологічні підходи (сучасні матеріали покрівель, утеплення, озеленення, осучаснення дизайну рецепції і т.і.)

Операційні. Порушення у виконанні бізнес-процесів і операцій, зокрема – бухгалтерського обліку та ІТ-інфраструктури. Для нівелювання ризиків запроваджено своєчасне надання документації аутсорсинговій компанії ТОВ Аудиторська фірма «АБК Сервіс», що має достатньо кваліфікованого персоналу для забезпечення адекватного бухгалтерського обліку. Для отримання якісних ІТ-послуг та підтримки працездатної інфраструктури залучено аутсорсингову компанію ТОВ «Айпіленд».

Ризики постійно аналізуються, що дозволяє керівництву Товариства певною мірою прогнозувати настання ризикових подій і вживати заходів до зниження ступеня ризику й його негативного впливу.

### **Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента**

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

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення таких цілей, як збереження платоспроможності і зростання прибутковості.

Керівництво Товариства аналізує вартість капіталу та притаманні йому складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство приймає рішення щодо виплати дивідендів, а в разі потреби – залучення додаткового капіталу або фінансування та погашення існуючих позик.

Отже, за результатами господарської діяльності у 2018 році вартість чистих активів Товариства значно більша за розмір Статутного капіталу (7 900 тис. грн), що свідчить про високу ліквідність і платоспроможність.

Відповідно до п. 4.6. статті 4 Статуту Товариство має право формувати резервний фонд у розмірі, який визначається Наглядовою радою. Резервний фонд формується за рахунок відрахувань від чистого прибутку до досягнення фондом затвердженого розміру. Розмір щорічних відрахувань до досягнення Резервним фондом встановленого розміру складає не менше 5% суми чистого прибутку товариства. У 2018 та у 2017 році відрахувань не проводилось, так як до цього моменту був нарахований повністю

### **Інформація про вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів)**

Договори (контракти) на кінець звітного періоду всі виконані.

### **Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік**

В 2019 р. Основним прогнозованим напрямком розвитку є розбудова існуючого орендного бізнесу із нарощуванням його капіталізації. Залучення нових орендарів і утримання існуючих шляхом утримання високого рівня якості послуг, підвищення енергоефективності об'єкту нерухомості для зниження витрат, можливе розширення орендних площ (ремонт і переоздоблення частин існуючого майнового комплексу) – все це робить розвиток Товариства сталим і впевненим в короткостроковій перспективі (за умов відсутності зовнішніх непередбачуваних подій, як, наприклад, зміни в плані забудови міста, державного регулювання і т.і.)

Альтернативним шляхом може бути продаж комплексу нерухомості з вигідним для власників прибутком.

### **Опис політики емітента щодо досліджень та розробок**

Дослідження, інноваційна діяльність та розробки підприємством не проводяться, витрати на подібні заходи відсутні.

### **Інша інформація**

Основним видом діяльності, що складає дохід Товариства, є здача в оренду офісних та складських приміщень.

З метою дослідження динаміки розвитку підприємства показники прибутку за 2018 року, з порівнянням за 2017 склали:

Чистий дохід від реалізації товарів, робіт, послуг приріст 19,7%

Валовий прибуток приріст 36,5%

Фінансовий результат від операційної діяльності приріст 24,1%

Доходи від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю -17,6%

Фінансовий результат до оподаткування 29,7%

Податки з прибутку 76,7%

Чистий фінансовий результат зріс на 22,6%,

Зростання чистого доходу від реалізації товарів, робіт, послуг на 19,7% порівняно з попереднім викликано двома основними факторами, якими є коливання питомої ваги зданих в оренду площ і зростанням ціни послуг оренди, опалення та комунальних послуг.

Значний вклад в чистий фінансовий результат Товариства робить не лише операційна діяльність, а й інший операційний дохід в формі Доходу від зміни вартості активів (переоцінка нерухомості за справедливою вартістю). Так, протягом 2018 року вартість об'єктів інвестиційної нерухомості склала 15,4 млн.грн., що становить 40,5% усього фінансового результату до оподаткування.

Нових послуг впроваджено протягом досліджуваного періоду не було, так само як і не припинялося надання якихось з них.

Суттєвими зовнішніми факторами, що вплинули на зміни у загальній виручці та отриманні прибутку можна вважати збільшення платежів за право користування земельною ділянкою (щорічно індексується на розмір інфляції), зростання вартості комунальних послуг (перевиставляються на орендарів) і загальний рівень інфляції (індексація ціни на оренду).

Важливою складовою доходу Товариства є збільшення вартості інвестиційної нерухомості. З одного боку, отриманий дохід від звичайної діяльності за 2018р склав 43974тис.грн., за попередній 2017р.

36750тис.грн. важко піддається прогнозуванню та не піддається впливу менеджменту компанії (залежить в значній мірі від макроекономічних показників країни, очікувань на ринку нерухомості, валютних курсах і т.п.), в той же час, він свідчить про ефективне управління комплексом майна компанії (бо при оцінці застосовується в тому числі і доходний метод, заснований на грошових потоках, що генерує здана в оренду нерухомість).

Структура та склад зобов'язань.

Довгострокові зобов'язання та забезпечення:

2017р.: 2320 тис.грн., 2018р.:3657тис.грн.

Поточні зобов'язання та забезпечення:

2017р.: 7220тис.грн., 2018р.: 16357тис.грн.

**ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ВСЬОГО:**

2017р: 9540тис.грн., 2018р.: 20014тис.грн.

Майже 82% зобов'язань на кінець 2018 року є поточними (на початку року їх питома вага так само була істотна і складала 76%).

В їхньому складі найбільший обсяг мають заборгованості перед учасниками (залишок несплачених дивідендів, 93,3% з них – дивіденди учасника-юридичної особи) та податок на прибуток (виник переважно через дооцінку інвестиційної нерухомості, термін сплати його наступить в момент потенційного перепродажу майна).

Природа цих зобов'язань робить їх прогнозованим і контрольованими, що позитивно впливає на фактичну фінансову стійкість бізнеса.

Показники фінансової стійкості склали:

Джерела формування запасів:

2017р.: -349тис.грн., 2018р.: -8782тис.грн.

Власні обігові кошти:

2017р.: -3029тис.грн., 2018р.: -12674тис.грн.

Робочий капітал:

2017р.: -224тис.грн., 2018р.: -8124тис.грн.

Чисті оборотні активи:

2017р.: -709тис.грн., 2018р.: -9017тис.грн.

Довгострокові пасиви:

2017р.: 166619тис.грн., 2018р.: 175354тис.грн.

Питома вага позикових коштів в валюті балансу,:

2017р.: 5,5%, 2018р.: 10,4%

Обсяг доступного власного оборотного капіталу є негативним, тому можна стверджувати, що Товариство не є повністю фінансово стійкою компанією. Для фінансування поточної діяльності і забезпечення безперервності операційного процесу необхідно залучати сторонні фінансові ресурси.

Це означає, що якщо всі кредитори одночасно пред'являть вимоги погасити заборгованість, компанія буде не в змозі розрахуватися в повному обсязі ліквідними власними коштами і буде змушена

скористатися іншим менш ліквідним джерелом (наприклад, дебіторською заборгованістю).

Так як підприємство не залучає кредитів та позик (ні довгострокових, ні короткострокових), це найбільш ймовірний сценарій. Можна підсумувати, що в цілому діяльність компанії забезпечена оборотними коштами, але всі вони мобілізовані в активи, що повільно реалізуються, і в дебіторську заборгованість. Також варто зважати на те, що 56% поточних зобов'язань складає заборгованість за кредиторська заборгованість розрахунками з учасниками, терміни виплати яких можуть бути зсунуті згідно економічних перспектив і інтересів фінансової стабільної діяльності підприємства.

Нормативні показники ліквідності, встановлені загальноприйнятою економічною теорією не виконуються Товариством:

Загальний коефіцієнт ліквідності: 2017р.: 0,9, 2018р.: 0,45

Коефіцієнт абсолютної ліквідності: 2017р.: 0,08, 2018р.: 0,02

Коефіцієнт швидкої ліквідності: 2017р.: 0,47, 2018р.: 0,29

Що свідчить про недостатню забезпеченість коштами для своєчасного виконання зобов'язань.

В той же час, враховуючи характер найбільш вагомих частин поточної заборгованості компанії, відсутність позик банків і інших установ, історично прибуткову діяльність, а також не виробничий і не торговий характер її діяльності, що робить підприємство менш чутливим до якості обігових коштів, можна говорити про спроможність компанії вчасно виконувати свої зобов'язання і забезпечувати своїм власникам прийнятний рівень дохідності та надійності вкладень капіталу.

Головними чинниками фінансової стабільності можна вважати дотримання платіжної дисципліни з боку споживачів послуг, адекватне планування інвестицій у майно товариства, створення резервів під непрогнозовані поламки обладнання чи терміновий ремонт будівель/комунікацій.