



АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ БЛИСКОР ГАРАНТ

Свідоцтво АПУ про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0218 від 26.01.2001 р.
Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості №0331 від 31.01.2013 р.

Аудиторський висновок (ЗВІТ незалежних аудиторів)

ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**

«УНІБУДІНВЕСТ»,

АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ПрАТ «КУА «ФОРУМ»

станом на 31 грудня 2016 року

*Національній комісії
з цінних паперів та фондового ринку*

Акціонерам ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ»

Керівництву ПрАТ «КУА «ФОРУМ»

I. Розділ «Звіт щодо фінансової звітності»

ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД

Повна назва	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»
Код ЄДПРОУ	32589576
Місцезнаходження	04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, 11
Виписка з єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців	Серія АГ № 992601 від 12.09.2003 р. Номер запису в ЄДПРОУ 1 068 120 0000 005949 від 12.09.2003, 07.07.2005
Місце проведення державної реєстрації	Подільська районна в м. Києві державна адміністрація
Тип, вид та клас інвестиційного фонду	ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД у формі акціонерного товариства
Свідоцтво НКЦПФР про внесення в реєстр ЄДРІСІ та дата внесення ІСІ до ЄДРІСІ	№ 25-1 від 15.03.2012 р. Реєстраційний код ЄДРІСІ 133025 Дата внесення: 28 жовтня 2003 р.
Види діяльності згідно Довідки Головного управління регіональної статистики № 758878 від 06.02.2013 р.	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Свідоцтва НКЦПФР	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів № 621 від 28.03.2012 р. Дата включення в реєстр 30.06.2005 р.

Управління активами Фонду здійснювалось ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ» (далі - Компанія), код ЄДПРОУ 33106210, ліцензія НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) серії АД № 075874 від 28.09.2012 р., строк дії: з 29.09.2012 р. - необмежений, на підставі Договору про управління активами ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» від 10.12.2014 року.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ

Назва Компанії	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ»
Код ЄДПРОУ	33106210
Види діяльності за КВЕД	66.30 Управління фондами
Місцезнаходження	04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, 11

Опис аудиторської перевірки

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ», яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2016 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2016 рік, Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2016 рік, Звіт про власний капітал за 2016 рік, Стислий виклад суттєвих облікових політик та інші пояснювальні примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року, відповідно до вимог Закону України «Про аудиторську діяльність» та Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, видання 2014 року, прийнятих в якості Національних стандартів аудиту відповідно до Рішення Аудиторської Палати України № 320/1 від 29.12.2015 року.

При складанні висновку аудитор дотримувався також Вимог до аудиторського висновку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами, затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 11.06.2013 року N 991.

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2016 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 31 грудня 2016 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Відповідальність управлінського персоналу за фінансову звітність

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності Фонду відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, що діяли на звітну дату, та за такий внутрішній контроль, який управлінський персонал визначає необхідним для забезпечення складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Відповідальність аудитора

Відповідальністю аудитора є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів аудиту. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, видання 2014 року, прийнятих в якості Національних стандартів аудиту відповідно до Рішення Аудиторської Палати України № 320/1 від 29 грудня 2015 року (далі - МСА). Ці стандарти вимагають від нас дотримання відповідних етичних вимог, а також планування й виконання аудиту для отримання достатньої впевненості, що фінансова звітність не містить суттєвих викривлень.

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів щодо сум і розкриття у фінансовій звітності. Вибір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірне

подання Фондом фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю Фонду. Аудит включає також оцінку відповідності використаної облікової політики, прийнятності облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом, та загального подання фінансової звітності.

Ми вважаємо, що отримані достатні та прийнятні аудиторські докази для висловлення нашої умовно-позитивної думки.

Підстави для висловлення умовно-позитивної думки:

Використання Компанією в більшості випадків закритих вхідних даних при оцінці активів Фонду за справедливою вартістю, в зв'язку з відсутністю активного ринку фінансових інструментів, не дозволило аудитору в повній мірі визначити, чи існувала потреба в будь-яких коригуваннях вартості окремих статей активів, а також елементів, що формують звіт про фінансові результати та власний капітал.

УМОВНО-ПОЗИТИВНА ДУМКА

На думку аудитора, за винятком можливого впливу питання, про яке йдеться у попередньому параграфі, інформація у річних фінансових звітах достовірно відображає фінансовий стан ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» на 31.12.2016 року, його фінансові результати і рух грошових коштів за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

2. Розділ «Звіт про інші правові та регуляторні вимоги»

Цей розділ аудиторського висновку підготовлено відповідно до Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами, затверджених рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 р., із змінами та доповненнями.

2.1. ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ, ФОРМУВАННЯ ТА СПЛАТА СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ

2.1.1. Статутний капітал Фонду, згідно Статуту в новій редакції, затвердженій Рішенням акціонера (Рішення № 15 від 10 грудня 2014 року) та зареєстрований Подільською районною в м. Києві державною адміністрацією 12.12.2014 року за № 1 071 105 0260 28009, становить 300 тис. грн. та розподілений на 300 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 000,00 грн. кожна.

Слід зазначити, що розмір зареєстрованого Статутного капіталу Фонду відповідає вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012 р. (із змінами та доповненнями) і станом на 31.12.2016 р. становить 300 тис. грн., та на момент реєстрації Фонду був не меншим, ніж 1 250 мінімальних заробітних плат.

Висновок.

Отже, розмір зареєстрованого Статутного капіталу ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» станом на 31.12.2016 р. відповідає установчим документам та підтверджується в сумі 300 тис. грн..

2.1.2. Випуск простих іменних акцій зареєстрований Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Свідectво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду на загальну суму 300 тис.грн., номінальною вартістю 1 тис. грн. в бездокументарній формі простих іменних акцій в кількості 300 штук видане Фонду Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 15 березня 2012 р., реєстраційний № 00054.

В ході аудиту встановлено, що Статутний капітал Фонду станом на 31.12.2016 р. було сплачено грошовими коштами повністю.

Висновок

Отже, розмір фактично сформованого грошовими коштами Статутного капіталу ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» станом на 31.12.2016 р. підтверджується в сумі 300 тис.грн., що відповідає чинному законодавству.

2.2. ІНФОРМАЦІЯ ПРО АКТИВИ, ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЧИСТИЙ ПРИБУТОК (ЗБИТОК)

2.2.1. АКТИВИ

Непоточні активи

Довгострокові фінансові інвестиції

Бухгалтерський облік, оцінка й розкриття інформації про довгострокові та інші фінансові інвестиції здійснюється відповідно до МСФЗ 32 «Фінансові інструменти: подання», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Інвестиції в асоційовані чи спільні підприємства Фонд оцінює за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в прибутку чи збитку відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

При оцінці справедливої вартості активів, що не обертаються на активному ринку, застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних. Фонд може оцінювати справедливую вартість фінансових активів з використанням методів: ринковий, дохідний, витратний (метод чистих активів) та інших.

Фонд оцінює справедливую вартість довгострокових фінансових інвестицій, що не обертаються на активному ринку переважно застосовуючи витратний метод (метод чистих активів).

При оцінці фінансових активів Фонд враховує вимоги національного законодавства, а саме Рішення №1336 від 30.07.2013 року Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», що є обов'язковим для застосування, в частині, що не суперечить вимогам МСФЗ.

Загальна вартість інших довгострокових фінансових інвестицій, до складу яких входять корпоративні права (частки) 40 підприємств, станом на 31.12.2016р. складає 1 622 428 тис. грн., що відповідає даним Балансу Фонду.

Поточні активи

Поточні фінансові інвестиції

Бухгалтерський облік, оцінка й розкриття інформації про поточні фінансові інвестиції здійснюється відповідно до МСФЗ 32 «Фінансові інструменти: подання», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

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

В складі поточних фінансових інвестицій Фонду обліковуються акції підприємств обіг яких зупинено. Фонд обліковує такі акції з визначенням їх справедливої вартості в сумі 0 грн.

Загальна вартість поточних фінансових інвестицій на 31.12.2016 р. складає 552 877 тис. грн., що відповідає даним Балансу Фонду.

Поточна дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість відображається Фондом з урахуванням вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності відповідно до МСФЗ 32 «Фінансові інструменти: подання», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

Відповідно до облікової політики Фонду, первісна та подальша оцінка поточної дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Станом на 31 грудня 2016 р. дебіторська заборгованість оцінена за її теперішньою вартістю.

В ході вибіркової перевірки сум дебіторської заборгованості встановлено їх підтвердження актами звірок та відповідними первинними документами.

За даними Балансу станом на 31.12.2016 р. загальна сума дебіторської заборгованості Фонду становить 5 423 295 тис. грн., в тому числі:

- торгівельна дебіторська заборгованість (за продукцію, товари, роботи, послуги) в загальній сумі 86 688 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (відсотків) в загальній сумі 313 017 тис. грн.;
- інша поточна дебіторська заборгованість в загальній сумі 5 023 590 тис. грн..

Вибірковою перевіркою простроченої чи сумнівної довгострокової дебіторської заборгованості не виявлено.

Грошові кошти та їх еквіваленти

Відповідно до облікової політики Фонду, первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості

До перевірки надані банківські виписки з додатками за весь період, що перевірявся, у повному обсязі. До банківських виписок додаються рахунки-фактури, платіжні доручення, які підтверджують правомірність перерахування грошових коштів з поточного рахунку.

За даними бухгалтерського обліку Фонду, станом на 31.12.2016 р. залишок грошових коштів на поточних банківських рахунках в національній валюті становить 36 805 тис. грн.

Зміни активів, які відбулися порівняно з попереднім періодом, відображені в таблиці нижче:

Активи	Сума активу станом на 01.01.2016 р. тис. грн.	Сума активу станом на 31.12.2016 р. тис. грн.	Зміна активу порівняно з попереднім періодом, тис. грн.	Причина зміни
Довгострокові фінансові інвестиції	3 748 329	1 622 428	-2 125 901	Операційні витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю та продаж інвестицій
Поточні фінансові інвестиції	544 780	552 877	+8 097	Операційні доходи від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю
Інша дебіторська заборгованість	4 023 968	5 023 590	+999 622	Збільшення заборгованості за контрактами, які не погашені станом на звітну дату
Торгівельна дебіторська заборгованість	293 315	86 688	-206 627	Проведено погашення заборгованості
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	58323	313 017	+254694	Збільшено нараховані відсоткові доходи
Грошові кошти	143536	36 805	-106731	Фонд не має обмежень у використанні коштів

2.2.2. ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Облік та оцінка кредиторської заборгованості здійснюється Компанією з урахуванням МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Фонд визнає наступні категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, що оцінюються за амортизованою собівартістю. Відповідно до облікової політики Фонду, первісна та подальша оцінка поточної кредиторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, що є вартістю погашення.

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2016 р. загальна сума поточних зобов'язань становить 1 010 345 тис. грн. і складається з торгівельної кредиторської заборгованості в загальній сумі 1 010 345 тис. грн..

Зміни зобов'язань, які відбулися порівняно з попереднім періодом, відображені в таблиці нижче:

Зобов'язання	Сума зобов'язань станом на 01.01.2016 р. тис. грн.	Сума зобов'язань станом на 31.12.2016 р. тис. грн.	Зміна зобов'язань порівняно з попереднім періодом, тис. грн.	Причина зміни
Торгівельна кредиторська заборгованість	1 217 583	1 010 345	-207 238	Погашена торгівельна кредиторська заборгованість
Інші поточні зобов'язання	3 370	0	-3 370	Погашена поточна кредиторська заборгованість

2.2.3. ЧИСТИЙ ПРИБУТОК (ЗБИТОК)

За період 01.01.2016 р. – 31.12.2016 р. фінансовим результатом Фонду є збиток в сумі 966 238 тис. грн., що відповідає даним Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід).

За 2016 рік Фонд отримав доходи в загальній сумі 1 289 807 тис. грн., а саме від:

- Реалізації цінних паперів та корпоративних прав – 344 666 тис. грн. (рядок 2000);
- Інші операційні доходи за 2016 р. складають 638 639 тис. грн.;
- Інші фінансові доходи за 2016 р. складають 306 502 тис. грн.;
- Собівартість реалізованих фінансових інвестицій за 2016 рік становить 348 178 тис. грн..

Витрати Фонду за 2016 рік становлять 1 907 867 тис. грн. і складаються з:

- винагороди за управління активами – 13 900 тис. грн.;
- заробітної плати та нарахувань – 1 323 тис. грн.;
- інших адміністративних витрат, в тому числі плата за оренду приміщення – 8 592 тис. грн.;
- інших операційних витрат в сумі 1 884 052 тис. грн. які складаються з:
 - витрат на купівлю-продаж іноземної валюти - 403 тис. грн.;
 - чистих змін справедливої вартості акцій та корпоративних прав – 1 883 649 тис. грн..

Відповідно до вимог Положення про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1468 від 13.08.2013 р. (із змінами та доповненнями), витрати (крім винагороди та премії КУА, податків та

інших обов'язкових платежів, передбачених чинним законодавством) не повинні перевищувати 5 відсотків середньорічної вартості чистих активів ІСІ протягом фінансового року.

Середньорічна вартість чистих активів Фонду складає 7 398 903 тис. грн..

За підсумками 2016 року Фонд не має перевищення зазначеного нормативу.

2.3. ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ ІНСТИТУТІВ СПІЛЬНОГО ІНВЕСТИВАННЯ

2.3.1. Результати розрахунку вартості чистих активів Фонду за 2016 рік наведені нижче:

тис. грн.		
<i>Активи</i>	<i>Зобов'язання</i>	<i>Вартість чистих активів (гр. 1 – гр. 2)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
7 635 405	1 010 345	6 625 060

Результати порівняння розміру вартості чистих активів з розміром статутного капіталу у відповідності до статті 155 Цивільного кодексу України наведені в таблиці нижче:

тис. грн.			
<i>Рік</i>	<i>Вартість чистих активів</i>	<i>Статутний капітал</i>	<i>Різниця (гр. 2 – гр. 3)</i>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
2016 р.	6 625 060	300	6 624 760

Як вбачається, за результатами господарської діяльності у 2016 році вартість чистих активів Фонду вище розміру його Статутного капіталу.

2.3.2. Визначення вартості чистих активів Фонду як інституту спільного інвестування здійснюється Компанією згідно вимог Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 30.07.2013 р. № 1336, що зареєстровано в Міністерстві юстиції України від 21.08.2013р. № 1444/23976. Станом на 31 грудня 2016 р. активи Фонду включають:

- корпоративні права, оцінені Фондом за справедливою вартістю, на загальну суму 1 622 428 тис. грн.;
- поточна дебіторська заборгованість, оцінена Фондом за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки, в загальній сумі 5 110 278 тис. грн.;
- поточні фінансові інвестиції, оцінені Фондом за справедливою вартістю, в загальній сумі 552 877 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість з нарахованих доходів (відсотків) оцінена Фондом за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки, в загальній сумі 313 017 тис. грн.;

- грошові кошти на поточних рахунках в національній валюті, оцінені Фондом за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості, в сумі 36 805 тис. грн..

2.4. ВІДПОВІДНІСТЬ СКЛАДУ ТА СТРУКТУРИ АКТИВІВ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПОРТФЕЛІ ІСІ, ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА, ЩО ВИСУВАЮТЬСЯ ДО ОКРЕМИХ ВИДІВ ІСІ

Склад та структура активів Фонду, відображених у Балансі станом на 31 грудня 2016р. відповідають вимогам ст. 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012 р. (із змінами та доповненнями) та Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1753 від 10.09.2013 р. (із змінами та доповненнями), їх структура наступна:

№ п/п	Вид активів	Сума (в тис. грн.)	% від активів
1.	Довгострокові фінансові інвестиції	1 622 428	21,2
2.	Поточні фінансові інвестиції	552 877	7,2
3.	Грошові кошти на банківських рахунках	36 805	0,5
4.	Поточна дебіторська заборгованість	5 110 278	67
5.	Розрахунки з нарахованих доходів (відсотків)	313 017	4,1
	Всього:	7 635 405	100

Висновок:

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі Фонду, відповідають вимогам розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» Положення «Про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» № 1753 від 10.09.2013р..

Інформація про склад та структуру активів, наведена у річному фінансовому звіті Фонду, складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до вимог розділу III «Порядок, строки подання та склад інформації про результати діяльності та розрахунок вартості чистих активів інститутів спільного інвестування» Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, затвердженого НКЦПФР від 02.10.2012р. № 1343.

2.5. ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ АКТИВІВ ІСІ МІНІМАЛЬНОМУ ОБСЯГУ АКТИВІВ, ВСТАНОВЛЕНОМУ ЗАКОНОДАВСТВОМ

Відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. № 5080-VI, вартість активів Фонду повинна бути не меншою, ніж 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації Фонду як інституту спільного інвестування.

Розмір фактично сформованого грошовими коштами Статутного капіталу ПАТ «ВЗННІФ «УНІБУДІНВЕСТ» станом на 31.12.2016 р. складає 300 тис. грн. та на момент реєстрації Фонду був не меншим, ніж 1 250 мінімальних заробітних плат.

Розмір активів Фонду станом на 31.12.2016 р. становить 7 635 405 тис. грн., тобто перевищує необхідний мінімальний обсяг активів, встановлений законодавством України для інвестиційного фонду.

Висновок

Отже, розмір активів ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА

10

«ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ», відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством України

2.6. НАЯВНІСТЬ ТА ВІДПОВІДНІСТЬ СИСТЕМИ ВНУТРІШНЬОГО АУДИТУ (КОНТРОЛЮ), НЕОБХІДНОЇ ДЛЯ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ, ЯКА НЕ МІСТИТЬ СУТТЄВИХ ВИКРИВЛЕНЬ УНАСЛІДОК ШАХРАЙСТВА АБО ПОМИЛКИ

Порядок та особливості створення і організації роботи підрозділу або окремої посадової особи для проведення внутрішнього аудиту (контролю) регламентує Положення про особливості організації та проведення внутрішнього аудиту (контролю) в професійних учасниках фондового ринку, затверджене Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19.07.2012 № 996.

Відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» у Фонді інші органи, ніж Загальні збори акціонерів та Наглядова рада, не створюються.

Від імені та за рахунок активів Фонду діє ПрАТ «КУА «Форум», у організаційній структурі якої створена окрема служба внутрішнього аудиту (контролю), діяльність якої здійснюється на підставі Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю).

Висновок

За результатами виконаних процедур перевірки стану внутрішнього аудиту можна зробити висновок, що прийнята та функціонуюча система внутрішнього аудиту відповідає вимогам чинного законодавства.

2.7. СТАН КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Корпоративне управління ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» здійснюється згідно вимог чинного законодавства України.

Так, в Статуті в новій редакції, затвердженому Рішенням акціонера (Рішення №15 від 10 грудня 2014 року) та зареєстрованому Подільською районною в м. Києві державною адміністрацією 12.12.2014 року за № 1 071 105 0260 28009, закріплені мета діяльності Фонду, права акціонерів та умови їх дотримання, функції органів Фонду, умови існування Фонду в суспільстві.

ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» дотримується затверджених процедур та правил власної корпоративної поведінки, закріплених у зазначеному вище Статуті.

Отже, наявність та функціонування корпоративного управління підтверджується:

- статутними документами;
- рішеннями одноосібного акціонера, протоколами Наглядової ради;
- положеннями про загальні збори акціонерів, про наглядову раду;
- існуванням органів, а саме: Загальних зборів, Наглядової ради;
- наявністю інформації про діяльність Фонду і його фінансові результати, яка затверджується щорічно аудиторською фірмою, та доводиться до відома одноосібного акціонера;
- іншими документами, пов'язаними з фінансово-господарською діяльністю.

2.8. ПОВ'ЯЗАНІ ОСОБИ

В ході аудиту встановлено, що до пов'язаних осіб Фонду, з якими були проведені господарські операції, належать:

- асоційовані компанії;
- ПрАТ «КУА «Форум»;
- Голова та члени Наглядової Ради Фонду.

Загальна сума винагороди КУА за управління активами фонду у звітному періоді склала 13 900 тис. грн.. Кредиторська заборгованість по винагороді за управління активами станом на 31.12.2016 р. – 4 281 тис. грн., на 31.12.2015 р. – 3 370 тис. грн.

Загальна сума винагороди (оплата праці) Голові та членам Наглядової ради у звітному періоді склала 1 115 тис. грн.. Кредиторська заборгованість по винагороді станом на 31.12.2016 р. відсутня.

Суттєві операції між фондом та провідним управлінським персоналом не відбувались.

Враховуючи специфічні умови діяльності Фонду переважна частина всіх його операцій здійснюється з асоційованими компаніями, які проводяться за звичайними комерційними умовами.

2.9. ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

За результатами аудиторської перевірки аудитор вважає, що отримані аудиторські докази є належними та достатніми і надають підстави для висловлення думки про те, що події після дати балансу до дати Аудиторського висновку, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» на 31 грудня 2016 року відсутні.

Керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати Аудиторського висновку. Протягом періоду, починаючи з дати надання звіту незалежних аудиторів до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал Компанії.

2.10. ВИКОНАННЯ ЗНАЧНИХ ПРАВОЧИНІВ

Фонд у 2016 році відповідно до ст.70 Закону України «Про акціонерні товариства» не виконував значні правочини (10 і більше відсотків від вартості активів Фонду, які за даними останньої річної фінансової звітності складають 8 812 251 тис. грн.).

Статутом Фонду визначено, що до компетенції Наглядової ради належить затвердження договорів щодо його активів на суму, яка перевищує встановлену регламентом мінімальну вартість. Регламентом Фонду встановлено, що укладені договори щодо активів Фонду, вартість яких перевищує п'ятикратний розмір Статутного капіталу Фонду (1 500 тис. грн.) на момент укладення такого договору (або еквівалент цієї суми у відповідній іноземній валюті), мають бути затверджені Наглядовою радою Фонду.

В ході аудиту правочинів, виконаних Фондом, встановлено їх підтвердження відповідними протоколами Наглядової ради Фонду.

12

В ході аудиту правочинів, виконаних Фондом, встановлено їх підтвердження відповідними протоколами Надзорової ради Фонду.

Аудитор виконав процедури на відповідність законодавству у частині вимог до закону, а саме рішення про винесення всіх правочинів, якщо ринкова вартість майна або послуг, що є його предметом становить від 25 до 50 відсотків вартості активів Фонду та правочинів, що перевищують 50 відсотків вартості активів Фонду.

Правочинів, за якими ринкова вартість майна або послуг, становить від 25 до 50 відсотків вартості активів Фонду та правочинів, що перевищують 50 відсотків вартості активів Фонду згідно перевірених даних останньої річної фінансової звітності, Фонд не здійснював.

На думку аудитора, Фонд дотримувався вимог законодавства з виконання значних правочинів.

2.11. ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Керуючись Міжнародним стандартом аудиту 570 «Безперервність» аудитор розглянув відповідність використання управлінським персоналом Фонду припущення про безперервність діяльності Фонду, а також на підставі отриманих аудиторських доказів прийшов до висновку, що отримані за результатами діяльності Фонду прибутки вказують на здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Розкриття інформації про дії, які відбулися протягом звітного року та можуть вплинути на фінансово-господарський стан Фонду та призвести до значної зміни вартості його цінних паперів, визначених частиною першою статті 41 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок».

№ з/п	Перелік подій, що могли вплинути на фінансово-господарський стан Фонду	Відомості про наявність подій у 2016 році
1.	Прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25% статутного капіталу	не було
2.	Прийняття рішення про викуп власних акцій	не було
3.	Факти лістингу/делістингу цінних паперів на фондовій біржі	не було
4.	Отримання позики або кредиту на суму, що перевищує 25% статутного капіталу	не було
5.	Зміна складу посадових осіб Фонду	не відбувалась
6.	Зміна власників часток, яким належать 10 і більше відсотків статутного капіталу	не було
7.	Рішення емітента про утворення, припинення його філій, представництв	не було
8.	Рішення вищого органу емітента про зміни розміру статутного капіталу	не було
9.	Порушення справи про банкрутство емітента, винесення ухвали про його санацію	не було
10.	Рішення вищого органу емітента або суду про припинення або банкрутство емітента	не було

Інформація стосовно розрахунку та аналізу показників ліквідності, фінансової стабільності та рентабельності Фонду наведена у Додатку № 1 до цього Звіту незалежних аудиторів.

2.12. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повна найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛИСКОР ГАРАНТ»
Ідентифікаційний код, зазначений в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців	16463676
Місцезаходження	01042, м. Київ, Печерський район, бульвар Марії Приймаченко, 1/27
Фактичне місцезаходження	01042, м. Київ, Печерський район, бульвар Марії Приймаченко, 1/27
Дата державної реєстрації	29.11.1993 р.
Свідоцтво АПУ	Свідоцтво про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 0218, виданого згідно з рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 р. за № 98, дія якого продовжена до 24.09.2020 р. рішенням Аудиторської палати України № 315/3 від 29.09.2015 р.
Свідоцтво НКЦПФР	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, реєстраційний номер свідоцтва 348 серія та номер Свідоцтва П 000348, строк дії Свідоцтва: з 29.01.2016 р. по 24.09.2020 р.
Аудитори, що брали участь в аудиті	Вавілова Вікторія Валеріївна сертифікат аудитора № 004056, виданий згідно з рішенням Аудиторської палати України № 85 від 24.12.1999 р., дія якого продовжена до 24.12.2018 р. рішенням Аудиторської палати України № 281/2 від 21.10.2013 р.

2.13. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ

Дата та номер договору на проведення аудиту	Договір 18-01/11-14 від 18 листопада 2014 р.
Дата початку і дата закінчення аудиту	Аудит розпочатий 17.02.2017 р. та закінчений 20.03.2017 р.

Дата видачі Аудиторського висновку (звіту): 20 березня 2017 року
Київ, Україна

Генеральний директор
Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999 р.



Вавілова В. В.

АНАЛІЗ ПОКАЗНИКІВ ЛІКВІДНОСТІ ТА ФІНАНСОВОЇ СТАБІЛЬНОСТІ УЧАСНИКА ФОНДОВОГО РИНКУ

Висновки базуються на підставі розрахунків показників платоспроможності та фінансової стабільності Фонду в 2016 році, наведених у Довідці про фінансовий стан нижче.

1. Коефіцієнти ліквідності

1.1. Коефіцієнт загальної ліквідності показує достатність ресурсів Фонду, які можуть бути використані для погашення його поточних зобов'язань.

Значення показника 5,95 – є більшим від норми. Це свідчить про достатню можливість Фонду оплачувати рахунки по власних поточних зобов'язаннях.

1.2. Коефіцієнт поточної ліквідності відображає платіжні можливості Фонду по оплаті поточних зобов'язань за умови своєчасного проведення розрахунків з дебіторами. Цей коефіцієнт розраховується за винятком менш ліквідної частини активів - виробничих запасів, які виключаються з розрахунку ще й тому, що кошти, які можна одержати в результаті змушеної реалізації, можуть бути значно нижче цін придбання.

У нашому випадку цей показник на 31.12.2016 року дорівнює 5,95, що є більшим за норму і також вказує на достатню можливість Фонду сплачувати свої поточні зобов'язання.

1.3. Коефіцієнт абсолютної ліквідності розраховується як відношення коштів і їхніх еквівалентів і поточних зобов'язань. Коефіцієнт абсолютної ліквідності показує, яку частину короткострокових боргових зобов'язань Фонд може погасити негайно.

Показник становить 0,6, що є більшим за норму, і вказує на достатню можливість Фонду негайного сплатити свої поточні боргові зобов'язання.

2. Коефіцієнти фінансової стабільності

2.1. Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом розраховується як співвідношення залучених і власних коштів і характеризує залежність підприємства від перших.

Значення цього показника (0,15) свідчить про незалежність Фонду від залучених коштів інвесторів та кредиторів.

2.2. Коефіцієнт фінансової незалежності (автономії) розраховується як відношення власного капіталу підприємства до підсумку балансу й показує питому вагу власного капіталу в загальній сумі коштів, авансованих у його діяльність.

Значення цього показника (0,87) вказує на те, що фінансування своєї діяльності відбувається за рахунок власних коштів.

3. Інші показники фінансової діяльності

3.1. Коефіцієнт рентабельності діяльності розраховується як відношення чистого прибутку підприємства до чистої виручки від реалізації продукції (робіт, послуг) і характеризує ефективність господарської діяльності підприємства.

За даними розрахунків цей показник дорівнює «-»2,8 на 31.12.2016 року. Тобто Фонд протягом останнього періоду одержував збитки.

3.2. Коефіцієнт рентабельності активів характеризує рівень прибутку, що створений всіма активами підприємства, які знаходяться в його використанні згідно балансу.

За даними розрахунків цей показник становить «-»0,12. Тобто вказує на те, що за підсумками 2016 року на кожну гривню активів Фонду припадає 0,12 грн. збитку.

ДОВІДКА ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

за 2016 рік

Відповідно до даних фінансової звітності був проведений аналіз коефіцієнтів платоспроможності та фінансової стійкості, розрахунок яких наданий нижче.

№ з/п	Показники	Дані на 31.12.2015	Дані на 31.12.2016	Примітки
1. Показники ліквідності (платоспроможності)				
1.1	КЛ 1 (загальної ліквідності) : <u>підсумок розділу II активу</u> <u>підсумок розділу III пасиву</u>	4,1	5,95	Норма: ≥2
1.2	КЛ 2 (поточної ліквідності) : <u>підсумок розділу II активу – рядок 1100</u> <u>підсумок розділу III пасиву</u>	4,1	5,95	Норма: 0,6-0,8
1.3	К 3 (абсолютної ліквідності) : <u>рядок 1160 + рядок 1165</u> <u>підсумок розділу III пасиву</u>	0,6	0,6	Норма: 0,2-0,25
2. Показники фінансової стабільності				
2.1	КСК (структури капіталу) : <u>підсум. розд. II пасиву + підсум. розд. III пасиву</u> <u>підсумок розділу I пасиву</u>	0,2	0,15	Норма: ≤1,0
2.2	КФН (фінансової незалежності) : <u>підсумок розділу I пасиву</u> <u>підсум. Балансу</u>	0,86	0,87	Норма: ≥0,2
3. Показники рентабельності				
3.1	КРД (рентабельності діяльності) : <u>чистий прибуток/збиток (рядок 2350/2355 Звіту про</u> <u>фін. результати)</u> <u>чистий дохід (рядок 2000 Звіту про фін. результати)</u>	0,59	-2,8	Норма: > 0
3.2	КРА (рентабельності активів): <u>прибуток/збиток (рядок 2350/2355 Звіту про фін.</u> <u>результати)</u> <u>валюта балансу (рядок 1300 або 1900 Балансу)</u>	0,058	-0,13	Норма: > 0

Дата видачі Аудиторського висновку (звіту): 20 березня 2017 року
Київ, Україна

Генеральний директор
Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999 р.



Вавілова В. В.

16