

\* \* \* \* \*

**АУДИТОРСЬКА КОМПАНІЯ**

**БЛІСКОР ГАРАНТ**

Свідчення АПУ про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0218 від 26.01.2001 р.

Свідчення АПУ про відповідність системи контролю якості № 0762 від 22.02.2018 р.

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
(Аудиторський висновок)**

щодо річної фінансової звітності  
**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА**  
**«ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДІВЕРСИФІКОВАНИЙ**  
**КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»,**  
активи якого перебувають в управлінні  
**ПРАТ «КУА «ФОРУМ»,**  
станом на 31 грудня 2017 року

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Акціонерам ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ»

Керівництву ПрАТ «КУА «ФОРУМ»

**Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДІВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» (далі по тексту Фонд або ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ»), активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ» (надалі по тексту «Компанія»), що складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2017 року, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіту про власний капітал, Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2017 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

**Основа для думки із застереженням**

Інформація в окремих розділах приміток до фінансової звітності розкрита не в повному обсязі, що не в повній мірі відповідає вимогам МСФЗ, а саме:

1. В Примітці 2.2 не повному обсязі розкрита інформація про стандарти, які вперше застосовуються Компанією в звітному періоді та їх вплив на фінансову звітність, а також перелік стандартів, які були випущені, але ще не вступили в силу.
- ✓ 2. За даними Балансу ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» відображену у складі довгострокової дебіторської заборгованості позика в розмірі 1 091 955 тис. грн. В примітках до фінансової звітності не розкрита інформація про цю довгострокову дебіторську заборгованість.

3. В Примітці 7.10 розкрита інформація за самими великими дебіторами, про характер заборгованості, проте не розкрита розшифровка простроченої, але не знеціненої дебіторської заборгованості на звітну дату за строками непогашення, та не наведена така ж порівняльна інформація на 31.12.2016 р.

4. В Примітках 7.8 та 7.9 не розкрита детальна інформація про довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права) та про поточні фінансові інвестиції (акції) як на звітну дату, так і на 31.12.2016 р.

5. Як зазначено в Примітці 8.2, до складу пов'язаних сторін Фонду віднесені Компанія, Голова Наглядової ради Фонду. Проте управлінським персоналом Компанії до складу пов'язаних сторін Фонду не віднесені акціонер Фонду, його керівник, керівник компанії, що здійснює управління активами Фонду, та керівники асоційованих компаній.

6. В Примітці 8.4 розкрита якісна інформація про цілі, політики та процеси Фонду стосовно управління капіталом, проте не розкрита кількісна інформація.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту видання 2015 року, прийнятих в якості національних стандартів аудиту відповідно до Рішення Аудиторської Палати України (далі за текстом – МСА). Нашу відповіальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповіальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів, та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Крім питань викладених у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань, інформацію щодо яких слід подавати в нашему звіті.

### **Відповіальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

Управлінський персонал Компанії несе відповіальність за складання та достовірне подання цієї фінансової звітності Фонду відповідно до застосованої концептуальної основи фінансової звітності – Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ) та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилок.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал Компанії несе відповіальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати підприємство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

### **Відповіальність аудитора за аудит фінансової звітності**

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

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

- Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці

- ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення шахрайства може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю.
- Отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю.
- Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- Доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
- Оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та подій, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашему звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

### **Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів**

Цей розділ складений з урахуванням Вимог до аудиторського висновку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та Фонду з управління активами, затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 11.06.2013 року N 991

### **ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**

Повна назва:

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
«ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ  
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»  
32589576

Код за ЕДПРОУ:

види діяльності за КВЕД:

64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти

Тип, вид та клас  
інвестиційного фонду

ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНІЙ  
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД у формі  
акціонерного товариства

Виписка з єдиного державного  
реєстру юридичних осіб та  
фізичних осіб-підприємців

Серія АГ № 992601 від 12.09.2003 р.

Номер запису в ЕДРПОУ

1 068 120 0000 005949

від 12.09.2003, 07.07.2005

Місце проведення державної  
реєстрації

Подільська районна в м. Києві державна адміністрація

Свідоцтво НКЦПФР

№ 25-1 від 15.03.2012 р.

про внесення в реєстр ЄДРІСІ  
та дата внесення ІСІ до ЄДРІСІ

Реєстраційний код ЄДРІСІ 133025  
Дата внесення: 28 жовтня 2003 р.

Дата припинення фонду

12.09.2023

Місцезнаходження

04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, 11

Свідоцтва НКЦПФР

Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та  
фондового ринку про включення до державного реєстру  
фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку  
цинних паперів

№ 621 від 28.03.2012 р.

Дата включення в реєстр 30.06.2005 р.

#### **ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ**

Статутний капітал Фонду, згідно Статуту в новій редакції, затверджений 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.

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 31.12.2017 р. становить 300 тис. грн., та на момент реєстрації Фонду був не меншим, ніж 1 250 мінімальних заробітних плат.

В ході аудиту встановлено, що статутний капітал Фонду станом на 31.12.2017 р. було сплачено грошовими коштами повністю.

**Висновок.**

Отже, розмір фактично сформованого грошовими коштами статутного капіталу ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» станом на 31.12.2017 р. підтверджується в сумі 300 тис. грн., що відповідає статутним документам та чинному законодавству.

#### **ФОРМУВАННЯ ТА СПЛАТИ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ У ВСТАНОВЛЕНІ ЗАКОНОДАВСТВОМ ТЕРМІНИ**

Статутний капітал Фонду, згідно Статуту, затвердженому загальними зборами акціонерів (Протокол № 1 від 09.12.2003 р.) та Установчому договору Товариства від 10.09.2003 р. складає 300 000,00 грн., поділений на 300 простих іменних акцій номінальною вартістю 1 000,00 грн. (свідоцтво про реєстрацію випуску акцій № 24 від 30.09.2003р.) та розподілени між засновниками наступним чином:

№ з/п	Засновник	Частка в Статутному капіталі в %	Частка в Статутному капіталі в грн.
1.	ЗАТ «АСК «Форум»	95 %	285 000,00
2.	ТОВ «Ярославів Вал»	5 %	1 5000,00
<b>РАЗОМ:</b>		<b>100%</b>	<b>300 000,00</b>

Випуск простих іменних акцій зареєстрований Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Свідоцтво 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 фондом національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 15 березня 2012 р., реєстраційний № 00054.

Формування Статутного капіталу ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДІВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» здійснено виключно грошовими коштами.

Статутний капітал Фонду, згідно Статуту в новій редакції, затверджені Рішенням акціонерів (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.

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 31.03.2015 р. становить 300 тис. грн., та на момент реєстрації Фонду був не меншим, ніж 1 250 мінімальних заробітних плат.

Станом на 31.12.2017 р. єдиним акціонером Фонду є ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ».

**Висновок.**

Отже, розмір фактично сформованого грошовими коштами Статутного капіталу ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» станом на 31.12.2017 р. підтверджується в сумі 300 тис. грн.

## **ІНФОРМАЦІЇ ПРО АКТИВИ, ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ЧИСТИЙ ПРИБУТОК (ЗБИТОК)**

### **АКТИВИ**

#### **Довгострокові фінансові інвестиції, доступні для продажу**

Бухгалтерський облік, класифікація, оцінка й розкриття інформації про довгострокові фінансові інвестиції, до складу яких входять інвестиції, що доступні для продажу, здійснюється Компанією з урахуванням МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

Згідно облікових політик Фонду інвестиції, що доступні для продажу, оцінюються за їх справедливою вартістю. На дату звітності інвестиції в асоційовані компанії, що придбані та утримуються виключно для продажу, відображаються за справедливою вартістю. Якщо справедливу вартість неможливо визначити, такі інвестиції обліковуються за собівартістю, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

До складу фінансових інвестицій, доступних для продажу, Фондом віднесені корпоративні права(частки) в підприємства, залишок яких станом на 31.12.2016 р. складав 1 622 428 тис. грн. У 2017 році Фонд придбав корпоративних прав на загальну суму 11 956 тис. грн.

Оскільки немає ринкового котирування цих активів (корпоративних прав), Фонд оцінив та відобразив їх в фінансовій звітності за історичною вартістю (собівартістю), яка вважається їх справедливою вартістю.

Отже, за даними бухгалтерського обліку Фонду, загальна сума довгострокових фінансових інвестицій станом на 31.12.2017 року становить 1 513 877 тис. грн., складається з вартості корпоративних прав в підприємства, утримувані з метою подальшого продажу у невизначений період часу.

#### **Довгострокова дебіторська заборгованість**

Довгострокова дебіторська заборгованість відображається Фондом з урахуванням МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2016 р. загальна сума поточної дебіторської заборгованості, що відображена у фінансовій звітності, становила 0 тис. грн. Зміни у складі довгострокової дебіторської заборгованості відбулись у зв'язку зі здійсненням статутної діяльності

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2017 р. загальна сума довгострокової дебіторської заборгованості, що відображена у фінансовій звітності, становить 1 091 955 тис. грн.

#### **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».

Загальна вартість поточних фінансових інвестицій на 31.12.2016 р. складає 552 877 тис. грн. На протязі 2017 р. відбувалась дооцінка та уцінка цінних паперів.

Загальна вартість поточних фінансових інвестицій на 31.12.2017 р. складає 552 887 тис. грн.

#### **Поточна дебіторська заборгованість**

Поточна дебіторська заборгованість відображається Фондом з урахуванням МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2016 р. загальна сума поточної дебіторської заборгованості, що відображена у фінансовій звітності, становила 5 423 295 тис. грн., яка складалась з :

- торгівельна дебіторська заборгованість -86 688 тис. грн.
- дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів(відсотків) – 313 017 тис. грн.
- іншої поточної дебіторської заборгованості – 5 023 590 тис. грн.

Протягом 2017 року зміни відбувались у зв'язку зі здійсненням звичайної поточної діяльності (в основному, поточних платежів).

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2017 р. загальна сума поточної дебіторської заборгованості, що відображена у фінансовій звітності, становить 6 146 675 тис. грн., яка складається з :

- торгівельна дебіторська заборгованість -45 312 тис. грн.
- дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів – 494 872 тис. грн.
- іншої поточної дебіторської заборгованості – 5 606 491 тис. грн.

### **Грошові кошти та їх еквіваленти**

За даними бухгалтерського обліку Фонду, станом на 31.12.2016 р. залишок грошових коштів на поточних банківських рахунках, що відображені у фінансовій звітності, в національній валюті становив 368 05 тис. грн.

Протягом 2017 року зміни відбувались у зв'язку зі здійсненням звичайної поточної діяльності (отримання оплат та здійснення платежів).

За даними бухгалтерського обліку Фонду, станом на 31.12.2017 р. залишок грошових коштів на поточних банківських рахунках, що відображені у фінансовій звітності, в національній валюті становить 31 076 тис. грн.

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

тис. грн.

Активи	Сума активу станом на 01.01.2017 р.	Сума активу станом на 31.12.2017 р.	Зміна активу порівняно з попереднім періодом	Причина зміни
Довгострокові фінансові інвестиції	1 622 428	1 513 877	-108 551	Зменшення в результаті покупки корпоративних прав та дооцінок та уцінок прав до справедливої вартості
Довгострокова дебіторська заборгованість		1 091 955	+1 091 955	Збільшення в результаті передведення поточної дебіторської в довгострокову
Поточні фінансові інвестиції	552 877	552 887	+10	Збільшення в результаті дооцінок та уцінок до справедливої вартості
Поточна дебіторська заборгованість	5 423 295	6 146 675	+723 380	Зміни в результаті сплати та виникнення нової поточної заборгованості
Гроші та їх еквіваленти	36 805	31 076	-5 729	Зміна залишку на поточному рахунку в результаті поточної діяльності

### **ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ**

Класифікація, облік та оцінка кредиторської заборгованості Фонду здійснюється Компанією з урахуванням МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка».

За даними бухгалтерського обліку станом на 31.12.2016 р. загальна сума зобов'язань Фонду становила 1 010 345 тис. грн., які складались з інших поточних зобов'язань.

Протягом 2017 року зміни відбувались у зв'язку зі здійсненням звичайної поточної діяльності (нарахувань та сплати).

За даними бухгалтерського обліку станом на 31.12.2017 р. загальна сума зобов'язань Фонду становить 979 984 тис. грн., які складаються з інших поточних зобов'язань.

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

тис. грн.

Зобов'язання	Сума зобов'язань станом на 01.01.2017 р.	Сума зобов'язань станом на 31.12.2017 р.	Зміна зобов'язань порівняно з попереднім періодом	Причина зміни
інші поточні зобов'язання	1 010 345	979 984	-30 361	Погашена поточна кредиторська заборгованість

## **ЧИСТИЙ ПРИБУТОК (ЗБИТОК)**

Основним узагальнюючим показником фінансових результатів господарської діяльності Фонду є прибуток або збиток. Прибутком Фонду, після покриття матеріальних та прирівняних до них витрат, перерахування податків до державного бюджету та сплати інших обов'язкових відрахувань, згідно з чинним законодавством самостійно розпоряджається Компанія в особі Загальних зборів учасників та уповноважених ними органів

За період 01.01.2016 р. – 31.12.2016 р. фінансовим результатом діяльності Фонду був збиток в сумі 966 238 тис. грн.

За період 01.01.2017 р. – 31.12.2017 р. фінансовим результатом діяльності Фонду є прибуток в сумі 1 731 426 тис. грн.

Аналіз фінансових результатів Фонду за 2017 рік порівняно з попереднім періодом свідчить про те, що основними факторами, які вплинули на збільшення розміру чистого прибутку, та отримання прибутку в сумі 1 731 426 тис. грн. за результатами 2017 року, є здійснення Фондом збільшення інших фінансових доходів від продажу корпоративних прав, отриманих штрафів за невиконання договірних зобов'язань.

## **ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТИВІВ КОМІСІЇ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ ІНСТИТУТІВ СПІЛЬНОГО ІНВЕСТУВАННЯ**

Визначення вартості чистих активів Фонду як інституту спільного інвестування здійснюється Компанією згідно вимог Положення про порядок визначення вартості чистих активів ICI (пайових та корпоративних інвестиційних фондів), затвердженого рішенням НКЦПФР 30.07.2013 № 1336 (із змінами та доповненнями).

Станом на 31.12.2017 р. в активах Фонду знаходяться:

- довгострокові фінансові інвестиції, оцінені Компанією за історичною вартістю (собівартістю), яка вважається їх справедливою вартістю, на загальну суму 1 513 877 тис. грн.;
- довгострокова дебіторська заборгованість, в сумі 1 091 955 тис. грн;
- поточна дебіторська заборгованість Фонду, оцінена Компанією за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки, в загальній сумі 6 146 675 тис. грн.;
- поточні фінансові інвестиції, оцінені Фондом за справедливою вартістю, в сумі 552 887 тис. грн.;
- грошові кошти на поточних рахунках Фонду в національній валюті, оцінені Компанією за справедливою вартістю, яка дорівнює номінальній вартості в сумі 31 076 тис. грн.

Загальна сума зобов'язань Фонду станом на 31.12.2017 року становить 979 984 тис. грн.

Отже, станом на 31.12.2017 року вартість чистих активів ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» визначена у відповідності до вимог чинного законодавства та становить 8 356 486 тис. грн. (9 336 470 тис. грн. – 979 984 тис. грн.).

## **ВІДПОВІДНІСТЬ СКЛАДУ ТА СТРУКТУРИ АКТИВІВ, ЩО ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПОРТФЕЛІ ICI, ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА, ЩО ВИСУВАЮТЬСЯ ДО ОКРЕМИХ ВІДІВ ICI**

Склад та структура активів Фонду відповідають вимогам Закону «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 15.07.2012 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) і станом на 31 грудня 2017 р. наступна:

Nº п\п	Вид активів	Сума (в тис. грн.)	% від активів
1.	Довгострокові фінансові інвестиції	1 513 877	16
	Довгострокова дебіторська заборгованість	1 091 955	12
2.	Поточна дебіторська заборгованість	6 146 675	66
	Поточні фінансові інвестиції	552 887	6
3.	Грошові кошти на банківських рахунках	31 076	0,0
	<i>Всього:</i>	<i>9 336 470</i>	<i>100,00</i>

## **Висновок:**

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі Фонду, відповідають вимогам розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ICI» 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 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.

## **ДОТРИМАННЯ ВИМОГ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО СУМИ ВИТРАТ, ЯКІ ВІДШКОДОВУЮТЬСЯ ЗА РАХУНОК АКТИВІВ ICI**

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 ICI протягом фінансового року.

Середньорічна вартість чистих активів Фонду складає 7 809 057 тис. грн.

Витрати Фонду за 2017 рік, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, складають -10 441 тис. грн.

В ході аудиту встановлено, що склад і розмір витрат Фонду відповідає вимогам зазначеного Положення № 1468 та не перевищує встановлену межу – 390 452 тис. грн. (5% в сумі 19 523 тис. грн.)

## **ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ АКТИВІВ ICI 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 ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» станом на 31.12.2017 р. складає 300 тис. грн., та на момент реєстрації Фонду був не меншим, ніж 1 250 мінімальних заробітних плат.

Розмір активів Фонду станом на 31.12.2017 р. становить 9 336 470 тис. грн., тобто є не меншим необхідного мінімального обсягу активів, встановленого законодавством України для інвестиційного фонду.

## **Висновок**

*Отже, на дату звітності розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством України.*

## **НАЯВНІСТЬ ТА ВІДПОВІДНІСТЬ СИСТЕМИ ВНУТРІШНЬОГО АУДИТУ (КОНТРОЛЮ), НЕОБХІДНОЇ ДЛЯ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ, ЯКА НЕ МІСТИТЬ СУТТЕВИХ 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 Компанія – ПрАТ «КУА «Форум», у організаційній структурі якої створена окрема служба внутрішнього аудиту (контролю), діяльність якої здійснюється на підставі Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю).

Аудитору було надано Звіт служби внутрішнього аудиту Компанії за 2017 рік з врахуванням результатів діяльності Фонду.

## **Висновок**

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

## **СТАН КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ**

Формування складу органів корпоративного управління Фонду, здійснюється відповідно до Статуту, в редакції, що затверджена рішенням акціонера (рішення № 15 від 10 грудня 2014 року).

Протягом звітного року в Фонду функціонували наступні органи корпоративного управління:

- Загальні збори учасників;
- Наглядова Рада.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає Статуту Фонду.

Протягом звітного року Компанія за погодженням Наглядової ради Фонду здійснювала поточне управління фінансово-господарською дільністю в межах повноважень, встановлених Договором про управління активами ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДІВЕРСИФІКОВАНІЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» від 10.12.2014 року.

Компанія, як компанія з управління активами інституційних інвесторів, проводить свою діяльність з урахуванням особливостей, визначених її Статутом, Внутрішнім положенням про професійну діяльність з управління активами інститутів спільного інвестування, іншими внутрішніми нормативними документами та чинним законодавством України.

Отже, наявність та функціонування корпоративного управління Фонду підтверджується:

- статутними документами;
- протоколами зборів акціонерів, Наглядової ради;
- Проспектом та Регламентом Фонду;
- існуванням органів, а саме: Загальних зборів Учасників, Наглядової ради;
- наявністю інформації про діяльність Фонду і його фінансові результати, яка затверджуються щорічно Наглядовою Радою й аудиторською фірмою, та розповсюджуються на Загальних зборах акціонерів з розміщенням у ЗМІ та мережі Інтернет;
- іншими документами, пов'язаними з фінансово-господарською діяльністю.

За результатами виконаних процедур перевірки стану корпоративного управління можна зробити висновок, що прийнята та функціонуюча система корпоративного управління Фонду відповідає вимогам діючого законодавства і вимогам Статуту.

## **ПОВ'ЯЗАНІ ОСОБИ ФОНДУ**

В ході аудиту встановлено, що до пов'язаних осіб Фонду належать:

- акціонер Фонду та його керівник;
- асоційовані компанії та їх керівники;
- ПрАТ «КУА «Форум» та її керівник;
- Голова та члени Наглядової Ради Фонду.

Загальна сума винагороди КУА за управління активами Фонду у 2017 році склала 14 983 тис. грн., у 2016 році - 13 900 тис. грн. Кредиторська заборгованість по винагороді за управління активами станом на 31.12.2017 р. - 3 617 тис. грн., на 31.12.2016 р. - 4 281 тис. грн.

Загальна сума винагороди (оплата праці) Голові Наглядової ради та членам Наглядової ради у звітному періоді склала 1 345 тис. грн., у 2016 році - 1 115 тис. грн. Кредиторська заборгованість по винагороді провідному управлінському персоналу станом на 31.12.2017 р. відсутня.

Витрат, визнаних протягом періоду щодо безнадійних або сумнівних боргів пов'язаних сторін у звітному році не було.

Умови ведення господарської діяльності із пов'язаними сторонами визначаються на основі умов, характерних для кожного договору або операції.

В ході перевірки аудитори не виявили ознак існування відносин та операцій з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності Фонду, які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудитору.

## ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

Події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів, за прийнятою концептуальною основою, відносяться до подій після дати балансу. Обліковою політикою Фонду встановлено, що Компанія коригує суми, визначені у фінансовому звіті для відображення подій, які є коригуючими у відповідності до вимог МСФЗ. Компанія розкриває інформацію про суттєву категорію подій, які не є коригуючими, якщо не розкриття інформації може вплинути на економічні рішення користувачів, прийняті на основі фінансових звітів Фонду.

Фінансова звітність Фонду не була скоригована через відсутність коригуючих подій.

Аудиторами не виявлено ніяких подій після дати балансу, які є суттєвими і які можуть впливати на економічні рішення користувачів щодо Фонду (наприклад, оголошення плану про припинення діяльності, істотні придбання активів, оголошення про значну реструктуризацію, прийняття значних або непередбачених зобов'язань, початок великого судового процесу).

Керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальністі 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 Фонду.

## Інші елементи

### ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повна найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛІСКОР ГАРАНТ»
Код за ЄДРПОУ	16463676
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 подовжена до 24.09.2020 р. рішенням Аудиторської палати України № 315/3 від 24.09.2015 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 серії А, виданий згідно з рішенням Аудиторської палати України від 24.12.1999 р. за № 85, дія якого подовжена до 24.12.2018 р. рішенням Аудиторської палати України № 281/2 від 31.10.2013 р.
Місцезнаходження	01042, м. Київ, бульвар Марії Приймаченко, 1/27

### 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	23.03.2018 – 29.03.2018

Партнером завдання з аудиту,  
результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора/ є фірма

**Генеральний директор**

Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999 р.

**В.В. Вавілова**



**29 березня 2018 року**  
**Київ, Україна**