



АУДИТОРСЬКА ФІРМА БЛИСКОР ГАРАНТ

Свідоцтво АПУ про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0218 від 26.01.2001
Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості №0762 від 22.02.2018

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА (Аудиторський висновок)

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 2018 року

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Власникам цінних паперів та Наглядовій раді ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ»

Керівництву ПрАТ «КУА «ФОРУМ»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ 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 (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2018 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про зміни у власному капіталі, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного 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 2018 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Як зазначено в Примітці 3.3.4., до фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю відносяться акції та частки господарських товариств. В Примітках 7.8 та 7.9 зазначено, що по інвестиціям в корпоративні правами (частки) господарських товариств та цінні папери проведено переоцінку. В Примітці 7.8 зазначено, у складі фінансових інвестицій Фонду станом на 31.12.2018 обліковуються корпоративні права в КП ТОВ «БФ Завод» на суму 160521 тис. грн., в КП ТБ «Північна Універсальна Товарна Біржа» на суму 500 тис. грн. Управлінським персоналом Компанії станом на кінець звітного періоду не визначена справедлива вартість цих фінансових інвестицій Фонду, що є відхиленням від МСФЗ.

Ми не отримали прийнятні та належні аудиторські докази щодо оцінки зазначених фінансових активів за справедливою вартістю, та суми такого можливого коригування. В результаті цього ми, відповідно, не мали змоги визначити, чи існувала потреба в будь-яких коригуваннях їх вартості, а також елементів, що формують звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід).

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту видання 2016-2017 років, прийнятих в якості національних стандартів аудиту (далі за текстом - МСА), зокрема відповідно до МСА 700 «Формулювання думки та надання звіту щодо фінансової звітності», МСА 705 «Модифікація думки у звіті незалежного аудитора» та інших стандартів. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність 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 відобразити в нашому звіті.

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

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності Фонду відповідно до застосованої концептуальної основи фінансової звітності – Міжнародних стандартів 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 помилки.

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

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Фонду.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими 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.

Відповідальністю аудитора є висловлення думки щодо цієї фінансової звітності на основі результатів аудиту. Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» та 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, 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 внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- 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 Фонд 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 події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями 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 нашому 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, встановлених частиною третьою та частиною четвертою статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21 грудня 2017 року № 2258-VIII (Закон 2258) до аудиторського звіту

УЗГОДЖЕНІСТЬ ЗВІТУ ПРО УПРАВЛІННЯ, ЯКИЙ СКЛАДАЄТЬСЯ ВІДПОВІДНО ДО ЗАКОНОДАВСТВА, З ФІНАНСОВОЮ ЗВІТНІСТЮ ЗА ЗВІТНИЙ ПЕРІОД; ПРО НАЯВНІСТЬ СУТТЄВИХ ВИКРИВЛЕНЬ У ЗВІТІ ПРО УПРАВЛІННЯ ТА ЇХ ХАРАКТЕР

Відповідно до ч.7 ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV Фонд звільнений від надання такого звіту.

СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ, ЯКА МОЖЕ СТАВИТИ ПІД СУМНІВ ЗДАТНІСТЬ ПРОДОВЖЕННЯ ДІЯЛЬНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ, ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЯКОЇ ПЕРЕВІРЯЄТЬСЯ, НА БЕЗПЕРЕРВНІЙ ОСНОВІ У РАЗІ НАЯВНОСТІ ТАКОЇ НЕВИЗНАЧЕНОСТІ

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.4., яка зазначає, що фінансова звітність Фонду складається на основі припущення, що Фонд є безперервно діючим і залишатиметься діючим в досяжному майбутньому. Аудитором не виявлено подій або умов, які вказують на існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі.

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 НА 31.12.2018

Повна назва:	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»
Код за ЄДПРОУ:	32589576
види діяльності за КВЕД:	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Тип, вид та клас інвестиційного фонду	ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ 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 ЄДРПОУ 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 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.
Дата припинення фонду	12.09.2023
Місцезнаходження Свідоцтва НКЦПФР	04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, 11 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.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ НА 31.12.2018

Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ» (скорочена назва - ПрАТ «КУА «ФОРУМ»
Код ЄДПРОУ	33106210
Види діяльності за КВЕД	66.30 Управління фондами
Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, дата та номер запису в ЄДРПОУ	Серія АГ № 992601 від 11.03.2014р. Номер запису від 31.08.2004 р. 1 074 102 0000 000928
Орган, що видав свідоцтво	Державна реєстраційна служба України
Місцезнаходження	04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, 11
серія, номер, дата видачі та термін чинності ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльності з управління активами інституційних інвесторів :	- Ліцензія серія АД № 075874 на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку — діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами) від 28.09.2012 р., строк дії — необмежений
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	- Реєстраційний номер 100 від 18.10.2004 р.

ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ

Статутний капітал Фонду, згідно статуту в новій редакції, затвердженій рішенням акціонера (рішення № 15 від 10 грудня 2014 року) та зареєстрованій 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

31.12.2018 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 31.12.2018 р. було сплачено грошовими коштами повністю

На думку аудитора, станом на 31.12.2018 розмір зареєстрованого Статутного капіталу в сумі 300 тис. грн. відповідає установчим документам ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ».

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 розподілені 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
	РАЗОМ:	100%	300 000,00

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 фонду національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 15 березня 2012 р., реєстраційний № 00054.

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

Формування статутного капіталу підтверджено:

- Аудиторським висновком про достовірність фінансової звітності Відкритого акціонерного товариства «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» за 2003 рік від 28.04.2004р. Аудиторська -консультаційна фірма «ТРАСТАУДИТ» (свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0370 від 30.03.2001р.), який підтверджує, що він був сплачений грошовими коштами станом на 31.12.2003 р. в сумі 300 тис. грн.

- Аудиторським висновком (звітом незалежного аудитора) щодо фінансової звітності ПАТ «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» за 2012 рік від 24.02.2013р.. Аудиторська фірма «Добсон-Консалтинг» (свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 1909 від 30.03.2001р.), який підтверджує, що він був сплачений грошовими коштами станом на 31.12.2012 р. в сумі 300 тис. грн.

Статутний капітал Фонду, згідно Статуту в новій редакції, затвердженій Рішенням акціонерів (Рішення № 15 від 10 грудня 2014 року) та зареєстрованій 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 31.12.2018р. єдиним акціонером Фонду є ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ».

Висновок

Отже, розмір фактично сформованого грошовими коштами Статутного капіталу ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» станом на 31.12.2018 р. підтверджується в сумі 300 тис. грн.

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

АКТИВИ

Фінансові інвестиції

Бухгалтерський облік, класифікація, оцінка й розкриття інформації про фінансові інвестиції Фонду, до складу яких входять корпоративні права в господарських товариствах та цінні папери, здійснюється Фондом з урахуванням МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та Положення про порядок

визначення вартості чистих активів ІСІ (пайових та корпоративних інвестиційних фондів), затвердженого рішенням НКЦПФР 30.07.2013 № 1336 (далі - Положення 1336).

Згідно облікових політик Фонду для інвестиції в корпоративні права та цінні папери обрана бізнес-модель - за їх справедливою вартістю з віднесенням результату на прибутки чи збитки.

До складу фінансових інвестицій Фондом віднесені корпоративні права в підприємства, залишок яких станом на 31.12.2018 р. складав 1 777 937 тис. грн. та акції підприємств на загальну суму 551 045 тис. грн.

Отже, за даними бухгалтерського обліку Фонду, загальна сума фінансових інвестицій станом на 31.12.2018 року становить 2 328 982 тис. грн., яка складається з вартості корпоративних прав на загальну суму 1 777 937 тис. грн. та цінних паперів на суму 551 045 тис. грн., оцінених за останньою балансовою вартістю.

Довгострокова дебіторська заборгованість

Бухгалтерський облік, класифікація, оцінка й розкриття інформації про дебіторську заборгованість Фонду здійснюється Компанією з урахуванням МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та Положення 1336.

У складі довгострокової дебіторської заборгованість обліковується заборгованість за договором позики, строк погашення 2026 р., яка відображена в обліку й звітності за амортизованою вартістю з використанням ефективної ставки відсотка.

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2018 р. загальна сума довгострокової дебіторської заборгованості, що відображена у фінансовій звітності, становить 359 744 тис. грн.

Поточна дебіторська заборгованість

Поточна дебіторська заборгованість відображається Компанією з урахуванням МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та Положення 1336.

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2017 р. загальна сума поточної дебіторської заборгованості, що відображена у фінансовій звітності, становила 6146675 тис. грн., яка складалась з :

- іншої поточної дебіторської заборгованості по операціях з цінними паперами в загальній сумі 45312 тис. грн.
- дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів - 494872 тис. грн.
- іншої поточної дебіторської заборгованості - 5 606 491 тис. грн.

Протягом 2018 року зміни відбувались у зв'язку зі здійсненням звичайної поточної діяльності (в основному, поточних платежів), нарахування резерву під очікувані кредитні збитки.

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2018 р. загальна сума поточної дебіторської заборгованості, що відображена у фінансовій звітності, становить 6 807 081 тис. грн., яка складається з :

- іншої поточної дебіторської заборгованості по операціях з цінними паперами в загальній сумі 62 950 тис. грн.
- дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів - 542 577 тис. грн.
- іншої поточної дебіторської заборгованості - 6 201 554 тис. грн.

Грошові кошти та їх еквіваленти

За даними бухгалтерського обліку Фонду, станом на 31.12.2017 р. залишок грошових коштів на поточних банківських рахунках, що відображений у фінансовій звітності, в національній валюті становив 31076 тис. грн.

Протягом 2018 року зміни відбувались у зв'язку зі здійсненням звичайної поточної діяльності (отримання оплат та здійснення платежів).

За даними бухгалтерського обліку Фонду, станом на 31.12.2018 р. залишок грошових коштів на поточних банківських рахунках, що відображений у фінансовій звітності, в національній валюті становить 25 630 тис. грн.

Зміни активів, які відбулися порівняно з попереднім періодом,

відображені в таблиці нижче:

Активи	Сума активу станом на 01.01.2018 р.	Сума активу станом на 31.12.2018 р.	Зміна активу порівняно з попереднім періодом	Причина зміни
Довгострокові фінансові інвестиції	1 513 877	1 777 937	+2640601	Збільшення у зв'язку із відображення заборгованості за амортизованою вартістю
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 091 955	359 744	-732211	Зменшення в результаті формування резерву знецінення заборгованості

тис. грн.

Поточні фінансові інвестиції	552 887	551 045	-1832	Зменшення у зв'язку із відображення заборгованості за амортизованою вартістю
Дебіторська заборгованість за реалізовані цінні папери	45312	62950	-17638	Зменшення у зв'язку із відображення вартості акцій за амортизованою вартістю
Поточна дебіторська заборгованість	6 146 675	6 201 544	-55869	Зміни в результаті сплати та виникнення нової поточної заборгованості
Гроші та їх еквіваленти	31 076	25 630	-5 729	Зміна залишку на поточному рахунку в результаті поточної діяльності

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ І ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ

Класифікація, облік та оцінка кредиторської заборгованості здійснюється Компанією з урахуванням МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2017 р. загальна сума зобов'язань, що відображена у фінансовій звітності, становила 979 984 тис. грн., яка складалась з :

- довгострокових зобов'язань (за договорами купівлі-продажу корпоративних прав та заборгованості з нарахованими дивідендами), що відображена за амортизованою вартістю методом ефективної ставки відсотка - в сумі 979 984 тис. грн.

Протягом 2018 року зміни відбувались у зв'язку зі здійсненням звичайної поточної діяльності (нарахувань та сплати).

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2018 р. загальна сума поточних зобов'язань, що відображена у фінансовій звітності, становить 1 232 559 тис. грн., яка складається з:

- довгострокових зобов'язань (за договорами купівлі-продажу корпоративних прав та заборгованості з нарахованими дивідендами), що відображена за амортизованою вартістю методом ефективної ставки відсотка - в сумі 1 034 227 тис. грн.
- поточної кредиторської заборгованості за розрахунками (пов'язаній особі) - в сумі 198332 тис. грн.

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

тис. грн.

Зобов'язання	Сума зобов'язань станом на 01.01.2018 р.	Сума зобов'язань станом на 31.12.2018 р.	Зміна зобов'язань порівняно з попереднім періодом	Причина зміни
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	-	198332	+198332	Збільшення в результаті виникнення нової поточної заборгованості
інші поточні зобов'язання	979 984	1054227	+742430	Збільшення в результаті виникнення нової заборгованості -

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 01.01.2017 р. – 31.12.2017 р. фінансовим результатом діяльності Фонду був прибуток в сумі 1731426 тис. грн

За період 01.01.2018 р. – 31.12.2018 р. фінансовим результатом діяльності Фонду є прибуток в сумі 210 533 тис. грн.

Аналіз фінансових результатів Фонду за 2018 рік порівняно з попереднім періодом свідчить про те, що основними факторами, які вплинули на розмір збитку, та зменшення прибутку за результатами 2018 року, є застосування МСФЗ 9, нарахування резерву очікуваних кредитних збитків та здійснення переоцінок фінансових інвестицій до справедливої вартості.

ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТИВ КОМІСІЇ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ ІНСТИТУТІВ СПІЛЬНОГО ІНВЕСТИВАННЯ

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

Станом на 31.12.2018 р. в активах Фонду знаходяться:

- інвестиційна нерухомість в сумі 45 455 тис. грн.;
- довгострокові фінансові інвестиції, оцінені Компанією за історичною вартістю (собівартістю), яка вважається їх справедливою вартістю, на загальну суму 1 777 937 тис. грн.;
- довгострокова дебіторська заборгованість, в сумі 359 744 тис. грн.;
- поточна дебіторська заборгованість Фонду, оцінена Компанією за чистою реалізаційною вартістю, в загальній сумі 6 201 544 тис. грн.;
- дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги в сумі 62950 тис. грн.;
- поточні фінансові інвестиції в сумі 551045 тис. грн.;
- грошові кошти на поточних рахунках Фонду в національній валюті оцінені Компанією за номіналом в сумі 25 630 тис. грн.

Загальна сума зобов'язань Фонду станом на 31.12.2018 року становить 1 232 559 тис. грн.

Отже, станом на 31.12.2018 року вартість чистих активів ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» визначена у відповідності до вимог чинного законодавства та становить 8 334 333 тис. грн. (9566892 тис. грн. – 1 232 559 тис. грн.).

За результатами виконаних процедур, можна зробити висновок, що Фонд в цілому дотримується вимог Положення 1336, що регулює порядок визначення вартості чистих активів ІСІ.

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

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 2018 р. наступна:

№ п/п	Вид активів	Сума (в тис. грн.)	% від активів
1.	Довгострокові фінансові інвестиції	1777937	20
	Довгострокова дебіторська заборгованість	359744	4
2.	Поточна дебіторська заборгованість	6201554	70
	Поточні фінансові інвестиції	551045	6
3.	Грошові кошти на банківських рахунках	25630	0,0
	<i>Всього:</i>	<i>8915910</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 ІСІ» Положення «Про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» № 1753 від 10.09.2013р. Інформація про склад та структуру активів, наведена у річному 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.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ДОТРИМАННЯ ВИМОГ ЗАКОНОДАВСТВА ЩОДО СУМИ ВИТРАТ, ЯКІ ВІДШКОДОВУЮТЬСЯ ЗА РАХУНОК АКТИВІВ ІСІ

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 у 8 952 578 тис. грн.

Витрати Фонду за 2018 рік, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, складають - 447 628 тис. грн.

В ході аудиту встановлено, що сума витрат Фонду відповідає вимогам зазначеного Положення № 1468 та не перевищує встановлену межу – 27 083 тис. грн. (8 952 578 тис. грн. x 5 %).

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ДОТРИМАННЯ ВИМОГ В РАЗІ ЛІКВІДАЦІЇ ІСІ

Порядок ліквідації ІСІ корпоративного інвестиційного фонду регламентується статтею 39 Закону «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 15.07.2012 р. Станом на 31.12.2018 Фонд не знаходиться в стадії ліквідації.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО 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.

Початковий статутний (пайовий) капітал Фонду в сумі 300 тис. грн. був сплачений засновниками в повному обсязі грошовими коштами до дати його реєстрації в реєстрі інститутів спільного інвестування, та на момент реєстрації Фонду був не меншим, ніж 1 250 мінімальних заробітних плат. Фактичний розмір активів Фонду станом на 31.12.2018 р. становить 8334333 тис. грн., тобто є більшим необхідного мінімального обсягу активів, встановленого законодавством України для інвестиційного фонду.

За результатами виконаних процедур, можна зробити висновок, що розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством України.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО 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 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 2018 рік з врахуванням результатів діяльності Фонду.

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

ІНФОРМАЦІЯ ПРО 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 діяльністю в межах повноважень, встановлених Договором про управління активами ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ 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 затверджується 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.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ ОСІБ ФОНДУ

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.

Група	№ запису	Повна назва юр. особи власника (акціонера, учасника) Фонду чи П.І.Б фіз. особи – власника (акціонера, учасника) та посадової особи	Частка в Статутному (пайовому) капіталі Фонду, %
1	2	3	4
А	<i>Акціонери Товариства – юридичні особи</i>		
	1	ТОВ «Унібудінвест Менеджмент»	100 %
Б	<i>Керівники – фізичні особи</i>		
	2	Голова Наглядової Ради Фонду – Юрушев Л. Л.	0 %
	3	Директор Компанії (КУА) – Нагорнюк Л. К.	0 %
	4	Директор ТОВ «Унібудінвест Менеджмент»- Юрушев Л. Л.	0 %
С	<i>Інші</i>		
	5	Компанія – ПрАТ «Компанія з управління активами «Форум»	0 %

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 аудитор не виявив 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 аудиторю.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО НАЯВНІСТЬ ПОДІЙ 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 відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати Аудиторського звіту. 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.

ІНФОРМАЦІЯ ПРО СТУПІНЬ РИЗИКУ ІСІ НА ОСНОВІ АНАЛІЗУ РЕЗУЛЬТАТІВ ПРУДЕНЦІЙНИХ ПОКАЗНИКІВ ДІЯЛЬНОСТІ

Протягом 2018 року до ІСІ не застосовувались обов'язкові до виконання пруденційні нормативи.

Інші елементи

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повна найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛИСКОР ГАРАНТ»
Код за ЄДРПОУ	16463676
Дата державної реєстрації	29.11.1993
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 на 31.12.2018	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 Чинний сертифікат аудитора № 004056 серії А, виданий згідно з рішенням Аудиторської палати України від 24.12.1999 р. за № 85, номер реєстрації в реєстрі аудиторів 100876
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	25.03.2019 – 29.03.2019

Ключовим партнером завдання з аудиту,
результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є
Генеральний директор
Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999



В.В. Вавілова

29 березня 2019 року
Київ, Україна