



# ГАРАНТ-АУДИТ

ЄДРПОУ 31200575  
04116, м. Київ, вул. Старокиївська, буд. 10  
тел. +38/044/ 379-32-30  
моб. +38/067/ 506-98-48  
e-mail: [garantaudit3838@gmail.com](mailto:garantaudit3838@gmail.com)  
[www.garant-audit.com.ua](http://www.garant-audit.com.ua)

## **ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

**щодо річної фінансової звітності  
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА  
«ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УНІБУДІНВЕСТ»,**

**активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО  
ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ»**

**станом на 31 грудня 2021 року**

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Власникам цінних паперів (акціонерам) 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 зі Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2021 року, Звіту про прибутки та збитки та інший 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 2021 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**

Фондом не дотримано вимоги пункту 5.5 МСФЗ 9 щодо оцінки знецінення (зменшення корисності) фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю та не визнано резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, а саме: управлінський персонал визнає знецінення дебіторської заборгованості лише коли різниця між вартістю позики дисконтованою і номінальною складає більше 50 %, а основним методом оцінки кредитних ризиків є оцінка кредитоспроможності контрагентів, тоді як МСФЗ 9 вимагає створення резервів під очікувані кредитні ризики, тобто збитки від знецінення, яке може статися в майбутньому навіть з мінімальною ймовірністю. Кредитний збиток виникає навіть у тому разі, коли суб'єкт господарювання очікує одержання платежу в повному обсязі, але пізніше договірного строку його сплати. В результаті застосування цих вимог резерв під очікувані кредитні збитки має створюватись з моменту первісного визнання активу. Ми вважаємо, що якби управлінський персонал здійснив нарахування прогнозного резерву на покриття можливих кредитних збитків у майбутньому від неповернення дебіторської заборгованості, це призвело б до зменшення фінансових активів за рахунок операційних витрат та зменшення нерозподілених прибутків і власного капіталу (чистих активів) Фонду. Ми не маємо можливості оцінити наскільки суттєвим були б ці коригування, оскільки управлінський персонал не визначився з критеріями оцінки та визначення очікуваних кредитних збитків.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі за текстом - МСА). 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 враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Додатково до питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

### **Існування та оцінка фінансових інвестицій**

Станом на 31.12.2021 балансова вартість фінансових інвестицій Фонду складається з акцій на загальну суму 260 290 тис. грн. та корпоративних прав на загальну суму 2 113 991 тис. грн.

В звітності фінансові інвестиції відображаються за справедливою вартістю з віднесенням змін справедливої вартості через прибутки та збитки. Приймаючи до уваги значущість та суб'єктивність оцінки фінансових інвестицій під час складання фінансової звітності, дане питання було віднесене до ключових питань аудиту.

Ми оцінили обґрунтованість застосованих управлінським персоналом облікових оцінок стосовно обліку фінансових інвестицій, а також вивчили організацію і надійність системи бухгалтерського обліку фінансових інвестицій, вивчили дієвість системи внутрішнього контролю. Ми оцінили адекватність розрахунків щодо визначення справедливої вартості фінансових інвестицій, а також проаналізували події після дати балансу, які можуть надати підтвердження оцінкам управлінського персоналу, та перевірили достатність розкриттів щодо фінансових інвестицій у фінансовій звітності Фонду.

Інформація про склад та оцінку фінансових інвестицій Фонду розкрита у Примітках 7.8 та 7.9.

### **Операції з пов'язаними сторонами**

Фонд здійснює суттєві операції з підприємствами, які перебувають під спільним контролем та є операціями з пов'язаними сторонами. Відповідно, повнота відображення операцій у фінансовій звітності та їх оцінка, мають вагоме значення при проведенні нами аудиту фінансової звітності поточного періоду.

Ми отримали від керівництва Компанії лист підтвердження пов'язаних сторін Фонду та провели аналіз отриманого переліку на повноту включення усіх компаній, які можуть бути визнаними пов'язаними сторонами. Ми провели аналіз операцій, відображених в бухгалтерському обліку, на предмет наявності операцій з компаніями і особами, розкритими керівництвом як пов'язані, і зіставили з даними, наведеними в розкриттях до фінансової звітності.

Операції з пов'язаними сторонами розкриті у Примітці 8.2 до річної фінансової звітності Фонду.

## **Пояснювальний параграф**

**1.** Ми звертаємо увагу на Примітку 2.5.2 та Примітку 9, де зазначається про військову агресію російської федерації проти України, що розпочалась 24 лютого 2022 року, та те, що неможливо спрогнозувати тривалість війни та повноту її наслідків для економіки України. Існує високий ступінь невизначеності щодо подальшого розвитку фінансового сектору країни. Однак, враховуючи поточний стан, управлінський персонал Компанії забезпечує безперервну діяльність Компанії та планує її продовження в майбутньому.

Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

**2.** Згідно з чинним законодавством, станом на дату цього звіту аудитор фінансова звітність Фонду відповідно до МСФЗ повинна бути підготовлена в єдиному електронному форматі (iXBRL). Як описано у Примітці 3.1 до фінансової звітності, станом на дату цього звіту аудитор Адміністратор Фонду ще не підготував звіт у форматі iXBRL внаслідок обставин, описаних у Примітці 3.1, і планує підготувати та подати звіт у форматі iXBRL у встановлені законодавством терміни.

Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

**3.** Ми звертаємо увагу на Примітку 1, де розкрито інформацію стосовно оцінки економічної ситуації в країні, а також наслідків впливу пандемії COVID-19 та пов'язаних з цим обмежувальних заходів на діяльність Фонду. Запроваджені у зв'язку із введенням карантину обмежувальні заходи не мали прямого впливу на господарську діяльність Фонду, хоча в цілому погіршили умови його функціонування через стрімке зниження економічної активності, падіння рівня доходів, посилення відпливу капіталу. Керівництво Компанії вважає, що характер негативного впливу політичних, соціальних та економічних явищ на діяльність Фонду є тимчасовим та не матиме суттєвих фінансових наслідків. Керівництво відстежує поточний стан розвитку подій та вживає всіх необхідних заходів для послаблення можливого впливу негативних чинників та забезпечення підтримки економічної стабільності Фонду в умовах, що склалися.

Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

## **Інша інформація**

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію. Іншою інформацією Фонду є Звіт про управління, складений відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV.

### **Інформація про 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**

Наша думка щодо фінансової звітності Фонду не поширюється на Звіт про управління і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо Звіту про управління Фонду на дату цього Звіту незалежного аудитора. У зв'язку з аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомлення зі Звітом про управління та розгляд, чи існує суттєва невідповідність між Звітом про управління та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи Звіт про управління має вигляд такого, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами перевірки ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення Звіту про управління, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

За виключенням впливу на розкриття інформації у Звіті про управління питання, зазначеного в розділі «Основа для думки із застереженням» цього Звіту незалежного аудитора, ми не виявили таких фактів по результатах ознайомлення зі Звітом про управління, які потрібно було б включити до нашого Звіту.

### **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», 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 повернути 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 та 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*

### **НАЙМЕНУВАННЯ ОРГАНУ, ЯКИЙ ПРИЗНАЧИВ СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА ПРОВЕДЕННЯ ОБОВ'ЯЗКОВОГО АУДИТУ, ДАТА ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ЗАГАЛЬНА ТРИВАЛІСТЬ ВИКОНАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ЗАВДАННЯ БЕЗ ПЕРЕРВ З УРАХУВАННЯМ ПРОДОВЖЕННЯ ПОВНОВАЖЕНЬ, ЯКИМ МАЛИ МІСЦЕ, ТА ПОВТОРНИХ ПРИЗНАЧЕНЬ**

Ми були призначені аудитором Фонду 11 березня 2020 року вперше, відповідно Рішення акціонера ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» №1/2020 від 11.03.2020.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв – це третій рік після першого призначення ТОВ «ГАРАНТ-АУДИТ» для обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду.

### **ІНФОРМАЦІЯ ЩОДО АУДИТОРСЬКИХ ОЦІНОК**

Під час аудиту фінансової звітності, за результатами якого складено цей звіт незалежного аудитора, ми виконали аудиторські оцінки ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, що перевірялася, зокрема внаслідок шахрайства, що включають достовірність відображення резерву очікуваних кредитних збитків у фінансовій звітності Фонду. Це питання, а також питання існування та оцінки фінансових інвестицій і операцій з пов'язаними сторонами визначені нами як ключові і описані в параграфі «Ключові питання аудиту» цього аудиторського звіту.

### **ПОЯСНЕННЯ ЩОДО РЕЗУЛЬТАТИВНОСТІ АУДИТУ В ЧАСТИНІ ВІЯВЛЕННЯ ПОРУШЕНЬ, ЗОКРЕМА, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ШАХРАЙСТВОМ**

В результаті перевірки системи внутрішнього контролю, проведеної для цілей аудиту фінансової звітності Фонду, нами не виявлено суттєвих недоліків у системі внутрішнього контролю Фонду, які могли б негативно вплинути на можливість Фонду обліковувати, обробляти, узагальнювати та відображати у звітності бухгалтерські та інші фінансові дані, складати фінансову звітність, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки, невідповідностей законодавчим, нормативним вимогам.

Під час проведення аудиту ми перевірили наявність факторів ризику шахрайства, зокрема шляхом тестування. Аудитори не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність Фонду містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Однак, основна відповідальність за запобігання і виявлення шахрайства лежить саме на управлінському персоналі Компанії та Фонду, який не повинен покладатися на проведення аудиту для уникнення своїх обов'язків, так як шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю, які внаслідок властивих для аудиту обмежень можуть бути не виявлені. Властиві аудиту обмеження викладено у параграфі «Відповідальність аудитора за аудит окремої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора.

### **ПІДТВЕРДЖЕННЯ ТОГО, ЩО АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ УЗГОДЖЕНИЙ З ДОДАТКОВИМ ЗВІТОМ ДЛЯ НАГЛЯДОВОЇ РАДИ, ЯКА ВИКОНУЄ ФУНКЦІЇ АУДИТОРСЬКОГО КОМІТЕТУ**

На основі проведеного аудиту ми склали цей звіт незалежного аудитора та додатковий звіт для Аудиторського комітету.

Будь-які неузгодженості вказаних звітів відсутні.

### **ТВЕРДЖЕННЯ ПРО НЕНАДАННЯ ПОСЛУГ, ЗАБОРОНЕНИХ ЗАКОНОДАВСТВОМ, І ПРО НЕЗАЛЕЖНІСТЬ КЛЮЧОВОГО ПАРТНЕРА З АУДИТУ ТА СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ВІД ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ ПРИ ПРОВЕДЕННІ АУДИТУ**

Ми підтверджуємо, що не надавали Фонду ніяких послуг, заборонених законодавством України, в тому числі заборонених частиною четвертою статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Нами не було ідентифіковано жодних загроз нашої незалежності як на рівні аудиторської фірми, так і на рівні ключового партнера з аудиту та персоналу, задіяному у виконанні завдання з аудиту.

### **ІНФОРМАЦІЯ ПРО ІНШІ НАДАНІ СУБ'ЄКТОМ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ ЮРИДИЧНІЙ ОСОБИ АБО КОНТРОЛЬОВАНИМ НЕЮ СУБ'ЄКТАМ ГОСПОДАРЮВАННЯ ПОСЛУГИ, КРІМ ПОСЛУГ З ОБОВ'ЯЗКОВОГО АУДИТУ, ЩО НЕ РОЗКРИТА У ЗВІТІ ПРО УПРАВЛІННЯ АБО У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ**

Ми не надавали Фонду або контрольованим Фондом суб'єктам господарювання жодних інших послуг, включаючи неаудиторські послуги, окрім аудиту фінансової звітності.

### **ПОЯСНЕННЯ ЩОДО ОБСЯГУ АУДИТУ ТА ВЛАСТИВИХ ДЛЯ АУДИТУ ОБМЕЖЕНЬ**

Властиві для аудиту обмеження викладені в параграфі «Відповідальність аудитора за аудит окремої фінансової звітності» цього Звіту незалежного аудитора. Через властиві для аудиту обмеження разом із властивими обмеженнями системи внутрішнього контролю існує неминучий ризик того, що деякі викривлення можна не виявити, навіть якщо аудит було належно сплановано і виконано відповідно до МСА.

Ми виконали аудит в обсязі, передбаченому вимогами МСА, Законом України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» та інших законодавчих та нормативних актів.

Цей розділ складений з урахуванням вимог, встановлених рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 № 555 «Вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку»

#### **ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ**

Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) та ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє ІСІ на 31.12.2021	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ»
код за ЄДРПОУ	33106210
Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи (КІФ) на 31.12.2021	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»
Тип, вид та клас фонду	ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД у формі акціонерного товариства
Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	№ 25-1 від 15.03.2012
Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування	Реєстраційний код ЄДРІСІ 133025
Строк діяльності інвестиційного фонду	до 12.09.2023

**Думка/висновок аудитора щодо повного розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390:**

На основі виконаних процедур та отриманих доказів ніщо не привернуло нашої уваги, що б змусило нас вважати, що ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» не дотрималося в усіх суттєвих аспектах вимог Положення про форму та зміст структури власності, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390.

На нашу думку, інформація, розкрита у Примітці 1 до фінансової звітності, відповідає інформації про кінцевих бенефіціарних власників та структуру власності Фонду, розкрити в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

#### **Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання:**

- контролером/учасником небанківської фінансової групи;
- підприємством, що становить суспільний інтерес;

ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» не є:

- контролером/учасником небанківської фінансової групи;
- підприємством, що становить суспільний інтерес.

#### **Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності):**

ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» не має материнських компаній.  
Фонд має частку 100% в одному товаристві з обмеженою відповідальністю.

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

Статутний капітал Фонду, згідно статуту в новій редакції, затвердженого рішенням акціонера від 10.12.2014 №15 та зареєстрованого Подільською районною в м. Києві державною адміністрацією 12.12.2014 за № 1 071 105 0260 28009, складає 300 тис. грн. Цю суму розподілено на 300 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1 тис. грн. кожна.

Розмір зареєстрованого статутного капіталу фонду відповідає вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» №5080-VI від 05.07.2012 (із змінами та доповненнями) і станом на 31.12.2021 становить 300 тис. грн. Статутний капітал на момент реєстрації Фонду був не меншим, ніж 1 250 мінімальних заробітних плат.

Під час аудиту встановлено, що статутний капітал Фонду станом на 31.12.2021 оплачений грошовими коштами в повному обсязі.

На нашу думку, станом на 31.12.2021 розмір зареєстрованого Статутного капіталу який складає 300 тис. грн. відповідає установчим документам ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ».

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

Статутний капітал Фонду, згідно Статуту, затвердженого загальними зборами акціонерів (Протокол № 1 від 09.12.2003), та Установчого договору Фонду від 10.09.2003 складає 300 000,00 грн., його поділено на 300 простих іменних акцій номінальною вартістю 1 000,00 грн. (свідоцтво про реєстрацію випуску акцій № 24 від 30.09.2003, видане Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку) та був розподілений 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%	15 000,00
	<b>РАЗОМ:</b>	<b>100%</b>	<b>300 000,00</b>

Випуск простих іменних акцій зареєстровано Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку. Нове Свідоцтво про реєстрацію випуску простих іменних акцій корпоративного інвестиційного фонду на загальну суму 300 тис. грн. номінальною вартістю 1 тис. грн. в бездокументарній формі в кількості 300 штук видане Фонду Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 15.03.2012, реєстраційний № 00054.

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

Формування та оплата статутного капіталу підтверджено наступними документами:

- Аудиторським висновком про достовірність фінансової звітності Відкритого акціонерного товариства «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» за 2003 рік від 28.04.2004 Аудиторська - консультаційна фірма «ТРАСТАУДИТ» (свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 0370 від 30.03.2001), який підтверджує, що статутний капітал було сплачено грошовими коштами станом на 31.12.2003 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 24.02.2013. Аудиторська фірма «Добсон-Консалтинг» (свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 1909 від 30.03.2001), який підтверджує, що статутний капітал було сплачено грошовими коштами станом на 31.12.2012 в сумі 300 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 та 31.12.2021 єдиним акціонером Фонду був і є ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ».

На нашу думку, повнота формування та сплати статутного капіталу Фонду у встановлені законодавством терміни відповідає вимогам чинного законодавства.

#### **ВІДПОВІДНІСТЬ СТАНУ КОРПОРАТИВНОГО УПРАВЛІННЯ ЧАСТИНІ ТРЕТІЙ СТАТТІ 127 ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО РИНКИ КАПІТАЛУ ТА ОРГАНІЗОВАНІ ТОВАРНІ РИНКИ»**

Фонд не складає звіт керівництва (звіт про управління) та звіт про корпоративне управління через відсутність законодавчих та нормативних вимог щодо їх складання.

Функціонування органів корпоративного управління регламентується положеннями Статуту.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає Закону України «Про інститути спільного інвестування» та вимогам Статуту Фонду.

Загальні збори є вищим органом корпоративного фонду, який функціонує на підставі Статуту, що відповідає вимогам законодавства України щодо корпоративних інвестиційних фондів.

Наглядова рада є органом, що здійснює захист прав учасників Фонду, і в межах компетенції, визначеної Статутом та чинним законодавством України, здійснює нагляд за діяльністю Фонду і виконанням регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає законодавству України та вимогам Статуту Фонду

#### **ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТИВ НКЦПФР, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ПОРЯДОК ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ЧИСТИХ АКТИВІВ ІСІ**

Вартість чистих активів Фонду визначена відповідно до вимог «Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування» від 30.07.2013 року №1336 (Положення



№ 1336) шляхом вирахування із суми активів ІСІ з урахуванням їх ринкової вартості, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку.

На нашу думку, ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» 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, що перебувають у портфелі ІСІ визначаються регламентом ІСІ та проспектом емісії цінних паперів Фонду відповідно до вимог «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування» від 10.09.2013 № 1753 (Положення №1753).

Метою виконання аудиторських процедур щодо відповідності складу та структури активів, що перебувають у портфелі Фонду, вимогам законодавства, що висувуються до недиверсифікованого закритого інвестиційного фонду, було отримання доказів, які дозволяють сформулювати судження щодо

- відповідності складу та структури активів, що перебувають у портфелі Фонду, вимогам розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» Положення 1753.

На нашу думку, склад та структура активів, що перебувають у портфелі ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» відповідають вимогам розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» Положення №1753.

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

Склад та розмір витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ регламентується «Положенням про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» від 13.08.2013 № 1468 (далі Положення №1468).

Метою виконання аудиторських процедур щодо відповідності суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду вимогам Положення №1468, було отримання доказів, які дозволяють сформулювати судження щодо:

- відповідності розміру винагороди компанії з управління активами порядку, установленому Положенням №1468;
- відповідності розміру витрат Фонду, вимогам визначеним розділом 2 Положення №1468 (крім винагороди та премії компанії з управління активами, податків та зборів, передбачених законодавством України).

Фактичний розмір винагороди Компанії за 2021 рік не перевищив 10 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом 2021 фінансового року, відповідно до вимог Положення №1468.

Розмір витрат Фонду не перевищив 5 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом 2021 фінансового року, що відповідає вимогам, визначеним розділом 2 Положення №1468.

На нашу думку, ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» дотримано вимоги законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду:

- розмір винагороди компанії з управління активами Фонду відповідає вимогам, встановленим Положенням №1468;
- розмір витрат Фонду відповідає вимогам, визначеним розділом 2 Положення №1468.

#### **ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ АКТИВІВ ІСІ МІНІМАЛЬНОМУ ОБ'ЄГУ АКТИВІВ, ВСТАНОВЛЕНОМУ ЗАКОНОМ**

Відповідність розміру активів ІСІ мініальному об'єгу активів регламентується нормами Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування» від 30.07.2013 року №1338. Мінімальний об'єг активів Фонду, як корпоративного інвестиційного фонду - це встановлена Законом України «Про інститути спільного інвестування» сума активів, що становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» створене за Рішенням Установчих зборів ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» від 10.09.2003 (протокол № 1), та зареєстроване в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань 12 вересня 2003 року.

Розмір початково заявленого статутного капіталу складав 300 000 (триста тисяч) гривень і був повністю сплачений грошовими коштами, що підтверджено незалежними аудиторами, як зазначено вище в цьому звіті.

1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи, на 12 вересня 2003 року становили 231 250,00 (двісті тридцять одна тисяча двісті п'ятдесят) гривень.

Фактично сума сплаченого статутного капіталу ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ», на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи, перевищувала 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

На нашу думку, розмір активів ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» відповідає мініальному обсягу активів, встановленому законодавством України.

#### **ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ ТА ОПЕРАЦІЇ З НИМИ, ЯКІ НЕ БУЛИ РОЗКРИТІ**

Ми не виявили пов'язаних сторін Фонду та/або операцій з пов'язаними сторонами, які не були розкриті у фінансовій звітності ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року.

#### **ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ`ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ**

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГАРАНТ-АУДИТ»
Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	31200575
Веб сторінка/веб сайт суб'єкта аудиторської діяльності	<a href="http://www.garant-audit.com.ua">www.garant-audit.com.ua</a>
Номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	3838

#### **ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ НА ПРОВЕДЕННЯ АУДИТУ**

Дата та номер договору на проведення аудиту	Договір № 13-01/03-20 від 13.03.2020
Дата початку і дата закінчення проведення аудиту	17.02.2022 – 14.12.2022

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є

#### **Аудитор**

Номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101530

#### **Директор ТОВ «ГАРАНТ-АУДИТ», аудитор**

Номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 101525  
САР, № 0001852 від 15.04.2004  
ICFM, DipIFRS, № IAS 10912 від 07.07.2016  
IFA, DipIFRS, № 03/20019/10085, березень 2019



**Дмитро ВИГНАН**

**Тетяна ЛІЩЕНКО**

**14 грудня 2022 року**  
**Київ, Україна**