

Підприємство	Публічне акціонерне товариство "Венчурний Закритий Недиверсифікований Корпоративний Інвестиційний Фонд" Унібудінвест"	Дата (рік, місяць, число)	2019 10 25
Територія	Подільський р-н м. Києва	за КОАТУУ	8038500000
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОПФГ	230
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КВЕД	64.30
Середня кількість працівників	1 3		
Адреса, телефон	вулиця Петра Сагайдачного, буд. 11, м. КИЇВ, 04070	2771752	
Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)			
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):			
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку			
за міжнародними стандартами фінансової звітності			

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2018** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	45 455
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	45 455
Знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	1 513 877	1 777 937
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	1 091 955	359 744
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	2 605 832	2 183 136
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Виробничі запаси	1101	-	-
Незавершене виробництво	1102	-	-
Готова продукція	1103	-	-
Товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	45 312	62 950
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	494 872	542 577
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5 606 491	6 201 554
Поточні фінансові інвестиції	1160	552 887	551 045
Гроші та їх еквіваленти	1165	31 076	25 630
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	31 076	25 630
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:	1181	-	-
резервах довгострокових зобов'язань			
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	6 730 638	7 383 756
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	9 336 470	9 566 892

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	300	300
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
Емісійний дохід	1411	-	-
Накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	8 356 186	8 334 033
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	8 356 486	8 334 333
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	979 984	1 034 227
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	198 332
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	979 984	1 232 559
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	9 336 470	9 566 892

Керівник

Головний бухгалтер

ЕП Юрушев
Леонід

Юрушев Леонід Леонідович

Юрушев Леонід Леонідович

¹ Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Підприємство **Публічне акціонерне товариство "Венчурний Закритий Недиверсифікований Корпоративний Інвестиційний Фонд "Унібудінвест"**

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2019	01	01
32589576		

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за **Рік 2018** р.

Форма N2 Код за ДКУД **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	694 682	63 000
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(228 633)	(11 815)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	466 049	51 185
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	591 484	243 004
у тому числі:	2121	590 121	-
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(27 194)	(25 424)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(1 142 317)	(211 011)
у тому числі:	2181	309 275	210 331
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	57 754
збиток	2195	(111 978)	(-)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	713 283	1 673 672
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(385 939)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(4 833)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	210 533	1 731 426
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	210 533	1 731 426
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	210 533	1 731 426

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	1 345	1 345
Відрахування на соціальні заходи	2510	296	274
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	1 172 703	234 816
Разом	2550	1 174 344	236 435

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	300	300
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	701 776,66667	5 771 420,00000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

ЕП Юрушев
Леонід

Керівник

Юрушев Леонід Леонідович

Головний бухгалтер

Юрушев Леонід Леонідович



Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за Рік 2018 р.

Форма N3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	557 704	104 376
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	1 425	1 562
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	553 436	518 540
Інші надходження	3095	608 907	383 297
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(181 420)	(168 242)
Праці	3105	(1 083)	(1 083)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(296)	(274)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(280)	(262)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(280)	(262)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(1 509 485)	(687 425)
Інші витрачання	3190	(-)	(156 218)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	28 908	-5 729
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(-)	(-)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	-
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(34 354)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-34 354	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-5 446	-5 729
Залишок коштів на початок року	3405	31 076	36 805
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	25 630	31 076

ЕП Юрушев
Леонід

Керівник

Юрушев Леонід Леонідович

Головний бухгалтер

Юрушев Леонід Леонідович



Підприємство

Публічне акціонерне товариство "Венчурний Закритий Недиверсифікований Корпоративний Інвестиційний Фонд "Унібудінвест" за ЄДРПОУ

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2019

01

01

32589576

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про власний капітал
за Рік 2018 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код ряд- ка	Зареє- строван- ний (пайовий) капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резер- вний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Нео- пла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	300	-	-	-	8 356 186	-	-	8 356 486
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	300	-	-	-	8 356 186	-	-	8 356 486
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	210 533	-	-	210 533
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(232 686)	-	-	(232 686)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(22 153)	-	-	(22 153)
Залишок на кінець року	4300	300	-	-	-	8 334 033	-	-	8 334 333

Керівник

Юрушев Леонід Леонідович

Головний бухгалтер

Юрушев Леонід Леонідович



**Стислий виклад суттєвих облікових політик
та інші пояснювальні примітки до фінансової звітності за рік,
що закінчився 31 грудня 2018 року
ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»**

1. Інформація про Фонд

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УНІБУДІНВЕСТ" (далі - Фонд) створено відповідно до рішення установчих зборів засновників Фонду (Протокол № 1 від 10 вересня 2003 року) та Установчого договору Фонду (10 вересня 2003 року), зареєстровано 12.09.2003 року для провадження виключно діяльності зі спільного інвестування на строк 10 років. У 2013 році строк діяльності Фонду продовжено до 12.09.2023 року. (відповідні зміни зареєстровані в статуті та регламенті Фонду).

Скорочене офіційне найменування: ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ».

Юридична адреса Фонду – буд.11, вул. Петра Сагайдачного, м. Київ, 04070.

Код за ЄДРПОУ: 32589576;

Код ЄДРІСІ : 133025.

Основним видом діяльності Фонду є провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів акціонерів та доходів, отриманих Фондом від здійснення діяльності із спільного інвестування в цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах, а також в інші активи, не заборонені чинним законодавством України з урахування обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України.

Управління діяльністю Фонду здійснює ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ФОРУМ" (ПрАТ «КУА «ФОРУМ», код ЄДРПОУ - 33106210) на підставі Договору про управління активами від 10.12.2014 року, яка має Ліцензію на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) серії АД № 075874, що видана Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 28.09.2012р., строк дії Ліцензії з 29.09.2012 р. – необмежений.

Фінансову звітність Фонду за рік, що закінчився 31 грудня **2018** року та ці примітки склала ПрАТ «КУА «ФОРУМ», яка діє від імені та в інтересах Фонду на підставі договору про управління активами від 10.12.2014 року.

Депозитарною установою Фонду є Товариство з обмеженою відповідальністю «УНІБУД ФІНАНС» (код ЄДРПОУ - 40226384), що має Ліцензію на провадження професійної діяльності на фондовому ринку - депозитарної діяльності, а саме депозитарної діяльності депозитарної установи, виданої Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку згідно рішення №437 від 19.04.2016 р., строк дії з 19.04.2016 р. – необмежений.

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Фонду є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Фонду для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2018 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Фондом фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2018 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. Фінансова звітність підготовлена відповідно до нових стандартів МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Виручка по контактах з клієнтами», що набули чинності з 01 січня 2018 року.

При формуванні фінансової звітності Фонд керувався також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

Станом на звітну дату опубліковано наступні МСФЗ, зміни до них та інтерпретації, ефективна дата яких не настала:

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
МСФЗ 16 «Оренда» - Для орендарів встановлено єдину модель обліку оренди і немає необхідності визначати класифікацію оренди, всі договори оренди відображаються у звіті про фінансовий стан шляхом визнання активів у формі права користування і зобов'язань з оренди. Подвійна модель обліку оренди орендодавцем, класифікація оренди визначається на основі критеріїв класифікації, аналогічних МСБО 17 «Оренда», модель обліку фінансової оренди на основі підходів до обліку фінансової оренди, аналогічна МСБО 17, вона передбачає визнання чистої інвестиції в оренду, що складається з дебіторської заборгованості з оренди, і залишкового активу, модель обліку операційної оренди на основі підходів до обліку операційної оренди, аналогічно МСБО 17. Необов'язкове звільнення щодо короткострокової оренди - тобто оренди, термін дії якої становить не більше 12 місяців. Портфельний облік договорів оренди дозволений, якщо результати такого обліку не будуть суттєво відрізнятися від тих, які були б отримані в разі застосування нових вимог до кожного договору окремо. Необов'язкове звільнення щодо оренди об'єктів з низькою вартістю - тобто активів, вартість яких, коли вони нові, не перевищує справедливої вартості, навіть якщо сумарна величина таких договорів оренди є істотною.	01.01.2019
Поправки, пов'язані з вступом в силу МСФЗ 16 «Оренда» (МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», МСБО 16 «Основні засоби», МСБО 1 «Подання фінансової звітності», МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами», МСБО 2 «Запаси», МСБО 7 «Звіт	01.01.2019

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
про рух грошових коштів», МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів», МСБО 23 «Витрати на позики», МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», МСБО 38 «Нематеріальні активи», МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», МСБО 41 «Сільське господарство»)	
КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток» - Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб використовуваний Компанією підхід ґрунтувався на тому, що краще прогнозує результат вирішення невизначеності. Зокрема, Компанія повинна враховувати те, як по її очікуванням податкові органи будуть проводити перевірку податкового обліку і трактувань. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб компанія виходила з того, що податкові органи перевіряють всі суми, які вони мають право перевірити, і ознайомляться з усією пов'язаною інформацією при проведенні своєї перевірки. Компанія має враховувати ймовірність того, що податкові органи будуть приймати або відхиляти невизначені податкові трактування, при цьому обліковий процес буде визначатися цією оцінкою податкових органів. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає від Компанії необхідної переоцінки (зміни) судження або оцінки, в разі зміни фактів і обставин, на яких ґрунтувалося це судження або оцінка, а також в результаті отримання нової інформації, яка впливає на судження або оцінку. Будь-які такі зміни повинні враховуватися в подальшому (в перспективі) відповідно до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки». У таких випадках Компанія має застосовувати стандарт МСБО 10 «Події після звітного періоду», щоб визначити, чи є зміни, що відбулися після звітного періоду, коригуючих або нерегульованим подією.	01.01.2019
Поправка до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства і спільні підприємства» - 14А. Компанія застосовує МСФЗ 9 також до інших фінансових інструментів в асоційованому або спільному підприємстві, до яких не застосовується метод участі в капіталі. До них відносяться довгострокові вкладення, які, по суті, складають частину чистих інвестицій організації в асоційовану компанію або спільне підприємство.	01.01.2019
Поправка до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» дозволяє застосовувати модель амортизованої вартості до фінансових інструментів, які мають опцію дострокового погашення, незалежно від того, що при достроковому погашенні може виникнути компенсація (як позитивна, так і негативна)	01.01.2019
Поправка до МСБО 19 «Виплати працівникам» стосується порядку обліку компаніями пенсійних програм з визначеною виплатою. Якщо до програми вносяться зміни (програма скорочується або по ній відбувається розрахунок), МСБО 19 вимагає від Компанії переоцінки її чистих активів або зобов'язань за встановленими виплатами. Поправки вимагають від компанії використовувати нові припущення, використані при проведенні переоцінки, щоб визначити вартість послуг поточного періоду і чистий відсоток на залишок звітного періоду після зміни програми з визначеною виплатою.	01.01.2019
Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» - 42А. Якщо сторона угоди про спільне підприємство (згідно терміну, визначеному в МСФЗ 11 "Спільна діяльність") отримує контроль над бізнесом, який є спільною операцією (як цей термін визначено в МСФЗ 11), і при цьому мала права на активи і несла відповідальність за зобов'язаннями, пов'язаними з цією спільною операцією, безпосередньо до дати придбання, то дана угода є об'єднанням бізнесів, які здійснюються поетапно. Отже, набувач повинен застосовувати вимоги щодо об'єднання бізнесів, здійснюваного поетапно, включаючи переоцінку часток участі в спільних операціях, що були раніше, у спосіб, передбачений в пункті 42. При цьому набувач повинен переоцінити всю наявну раніше частку участі в спільних операціях.	01.01.2019
Поправка до МСФЗ 11 «Спільна діяльність» - ВЗЗСА Сторона, яка є	01.01.2019

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
учасником спільних операцій, але не має спільного контролю, може отримати спільний контроль над спільними операціями, діяльність в рамках яких є бізнес, як цей термін визначено в МСФЗ 3. У таких випадках частки участі в даній спільній операції, що були раніше, не переоцінюються.	
Поправка до МСБО 12 «Податки на прибуток» - 57А. Компанія має визнати наслідки з податку на прибуток, пов'язані з дивідендами, як вони визначені в МСФЗ 9, коли вона визнає зобов'язання сплатити дивіденди. Наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів пов'язані більш безпосередньо з минулими операціями чи подіями, які генерували розподіл прибутку, ніж з розподілами на користь власників. Тому Компанії слід визнавати наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів у складі прибутків або збитків, іншого сукупного доходу або в капіталі відповідно до того, де організація спочатку визнала такі минулі операції або події.	01.01.2019
МСБО 23 «Витрати на позики» - 14. Тією мірою, в якій Компанія запозичує кошти на спільні цілі і використовує їх для отримання кваліфікованого активу, Компанія повинна визначити суму витрат за запозиченнями, дозволену для капіталізації, шляхом множення ставки капіталізації на суму витрат на даний актив. Ставка капіталізації визначається як середньозважене значення витрат за запозиченнями стосовно всіх позик організації, що залишаються непогашеними протягом періоду. Однак організація повинна виключити з даного розрахунку суму витрат за запозиченнями стосовно позик, отриманих спеціально для придбання кваліфікованого активу, до завершення практично всіх робіт, необхідних для підготовки цього активу до використання за призначенням або продажу. Сума витрат за запозиченнями, яку Компанія капіталізує протягом періоду, не повинна перевищувати суми витрат за запозиченнями, понесених протягом цього періоду.	01.01.2019
МСФЗ 17 «Страхові контракти» - стандарт, що замінить МСФЗ 4 «Страхові контракти»	01.01.2021
Концептуальні основи фінансової звітності - Введено концепцію діяльності керівництва в інтересах власників і уточнено інформацію, що виникає в зв'язку з цим. Повернено концепцію обачності, яка підтримує нейтральність інформації і тому описує обачність як «обережність при винесенні суджень в умовах невизначеності». Невизначеність оцінки є фактором, який може вплинути на достовірне надання інформації. Суб'єкт, що звітує - це організація, яка за власною ініціативою складає або зобов'язана складати фінансову звітність і не обов'язково є юридичною особою. Актив - існуючий економічний ресурс, контрольований організацією в результаті минулих подій. Економічний ресурс - це право, яке може принести економічні вигоди. Зобов'язання - існуючий обов'язок організації передавати економічний ресурс в результаті минулих подій. Зобов'язання - це обов'язкова відповідальність, якої у організації відсутня практична можливість уникнути. Визнання - це процес фіксації для включення в звіт про фінансовий стан або в звіт (и) про фінансові результати статті, яка відповідає визначенню активу, зобов'язання, капіталу, доходів або витрат. Припинення визнання - це виключення повністю або частково визнаного активу або зобов'язання зі звіту про фінансовий стан організації. Введено дві категорії методів оцінки: Оцінка на основі історичної (первісної) вартості. Показники історичної вартості надають інформацію про об'єкти обліку, яка формується на основі історичної (первісної) суми операції або події. Оцінка на основі поточної (переоціненої) вартості. Показники поточної вартості надають грошову інформацію про об'єкти обліку, оновлену для відображення поточних умов на дату оцінки. Методи оцінки цієї категорії можуть включати справедливу вартість, цінність	01.01.2020

Стандарти та правки до них	Ефективна дата
використання, вартість виконання і поточну вартість. Введено термін «звіт (и) про фінансові результати» для позначення Звіту про прибутки і збитки разом зі Звітом про ІСД. Звіт про прибутки та збитки є основним джерелом інформації про фінансові результати компанії. За замовчуванням всі доходи і витрати повинні бути відповідним чином класифіковані і включені в звіт про прибутки і збитки.	

Прогнозований (очікуваний) ступінь впливу першого застосування МСФЗ 16 «Оренда»

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набуває чинності з 01 січня 2019 року.

Фонд є орендарем офісного приміщення і за рішенням керівництва Фонду МСФЗ 16 «Оренда» до дати набуття чинності не застосовується. Очікується, що застосування МСФЗ 16 «Оренда» не буде мати суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду.

Відповідно до перехідних положень МСФЗ 16 «Оренда» буде використаний модифікований ретроспективний підхід, за якого порівняльна інформація не перераховуватиметься, зобов'язання будуть оцінені за теперішньою вартістю майбутніх орендних платежів. З метою дисконтування Фонд використовуватиме середньо ринкові ставки додаткових залучень кредитних ресурсів на дату першого застосування.

Первісна вартість активів з права оренди за очікуваннями не буде відрізнятися від теперішньої вартості орендних зобов'язань, зобов'язання з ліквідації прав оренди та авансові платежі на дату першого застосування відсутні.

Валова сума договірних орендних зобов'язань по діючим договорам на звітну дату, що передуює першому застосуванню, складає орієнтовно 7 000 тис. грн. Ці зобов'язання не стосуються короткострокової оренди чи оренди об'єктів низької вартості. Фонд планує скористатися виключеннями щодо короткострокової оренди та оренди активів низької вартості, стосовно яких планується застосувати метод рівномірного визнання витрат.

Стаття звітності	Очікуваний потенційний ефект першого застосування МСФЗ 16 «Оренди» на дату та за рік першого застосування, грн.'000
Звіт про фінансовий стан	
• Активи з права користування	1
• Довгострокові зобов'язання з оренди	1
• Поточні зобов'язання з оренди	1
Звіт про прибутки і збитки	
• Операційні витрати	1
• Операційні витрати (витрати на амортизацію прав оренди)	1
• Фінансові витрати	1
Звіт про рух грошових коштів	
• Чистий грошовий потік від операційної діяльності	1
• Чистий грошовий потік від фінансової діяльності	1

Фонд планує застосувати спрощення практичного характеру і не переглядати існуючі (не визнані) на дату першого застосування договори оренди, а визначення оренди застосовувати до всіх договорів, укладених чи модифікованих, починаючи з 01.01.2019 р.

Фондом проведено попередню оцінку впливу нового визначення оренди і дійшли висновку, що воно не змінить обсяг договорів, які обліковуються на дату першого застосування.

Договори фінансової оренди у ролі як орендарів, так і орендодавців у Фонду відсутні.

Фондом у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2018 р., не застосовувалось достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації. Прогнозований (очікуваний) ступінь впливу опублікованих МСФЗ, поправок до них та інтерпретацій на наступні звітні періоди:

Ефект впливу несуттєвий або відсутній	Керівництво та управлінський персонал проводять дослідження щодо ефекту потенційного впливу на фінансову звітність
• МСФЗ 16 «Оренда» та пов'язані з ним поправки до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», • МСБО 16 «Основні засоби», • МСБО 1 «Подання фінансової звітності», • МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ», • МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», • МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», • МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами», МСБО 2 «Запаси», • МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», • МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів», • МСБО 23 «Витрати на позики», • МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», • МСБО 38 «Нематеріальні активи», • МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», • МСБО 41 «Сільське господарство» • КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток» • Поправка до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства і спільні підприємства» • Поправка до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» • Поправка до МСБО 19 «Виплати працівникам» • Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» • Поправка до МСФЗ 11 «Спільна діяльність» • Поправка до МСБО 12 «Податки на прибуток» • МСФЗ 17 «Страхові контракти»	• Концептуальні основи фінансової звітності • МСБО 23 «Витрати на позики»

2.3. Валюта подання звітності, ступінь округлення. Функціональна валюта

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Відповідно до статуту та регламенту (з урахуванням внесених та зареєстрованих у 2013 році змін) діяльність Фонду закінчується у вересні 2023 року. Фонд не має наміру ліквідуватися чи скорочувати масштаби діяльності раніше вказаного строку. У зв'язку з цим дана фінансова звітність складена на основі припущення про безперервність діяльності Фонду, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Рішенням акціонера № 24 від 8 лютого 2018 року.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2018 року.

2.7. Перелік звітів фінансової звітності

- Баланс (Звіт про фінансовий стан);
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід);
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом);
- Звіт про власний капітал;
- Пояснювальні примітки до фінансової звітності.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів, відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості

3.2. Облікові політики

Облікові політики – конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновками РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

3.2.1. Основа формування облікових політик

Облікова політика Фонду розроблена та затверджена відповідно до вимог МСБО 8

«Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Фондом раніше дати набрання чинності.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Фонд обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними

Керівництвом Фонду було прийнято рішення про застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» з 1 січня 2012 року (застосування МСФЗ раніше дати набуття чинності дозволяється), зокрема, нові вимоги до класифікації фінансових активів і зобов'язань.

З 1 січня 2018 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» має нову редакцію, якою передбачено зміни в підході до зменшення корисності фінансових інструментів. Враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовує Фонд, розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю. Інформація про облікові політики щодо очікуваних кредитних збитків наведена у примітці 3.3.5.

Зменшення корисності фінансових інструментів на відображення результатів діяльності не має суттєвого впливу.

З 1 січня прийнято рішення про застосування МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». Грошові потоки від операційної діяльності визначаються переважно основною діяльністю Фонду, яка приносить дохід. Отже, грошові потоки, що є результатом діяльності Фонду з цінними паперами та корпоративними правами, а також надання (повернення) позик, у тому числі отримані проценти за такими позиками, класифікуються як операційна діяльність, оскільки вони пов'язані з основною діяльністю Фонду, яка приносить дохід. Застосування МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» на відображення результатів діяльності не має суттєвого впливу. Зокрема, нові вимоги до класифікації фінансових активів і зобов'язань.

Фонд не застосовував зміни в облікових політиках в 2018 році порівняно із обліковими політиками, які Фонд застосовував для складання фінансової звітності за період, що закінчився 31 грудня 2017 року.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Фонду відповідають вимогам, встановленим П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», що діють на дату складання фінансової звітності та не протирічить вимогам МСФЗ.

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

У Балансі (Звіті про фінансовий стан) Фонд представляє оборотні (поточні) / необоротні (непоточні) активи, поточні / довгострокові (непоточні) зобов'язання.

Актив класифікується Фондом як оборотний (поточний) у тому випадку, коли він задовольняє кожному з наступних критеріїв:

- його передбачається реалізувати або він призначений для цілей продажу або споживання при звичайних умовах операційного циклу;

- він призначений головним чином для цілей продажу;
- його передбачається реалізувати протягом дванадцяти місяців після звітної дати; або
- він являє собою грошові кошти або еквіваленти грошових коштів, крім випадків, коли його заборонено використовувати для господарської діяльності протягом, щонайменше, дванадцяти місяців після звітної дати.

Всі інші активи класифікуються як необоротні (непоточні).

Зобов'язання класифікуються як поточне, коли воно задовольняє будь-якому з наступних критеріїв:

- його передбачається погасити в рамках звичайного операційного циклу;
- воно призначене головним чином для цілей продажу;
- воно підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітної дати або у Фонду немає безумовного права відстрочити погашення відповідного зобов'язання протягом як мінімум дванадцяти місяців після звітної дати.

Всі інші зобов'язання класифікуються як довгострокові (непоточні).

У Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) за П(С)БО 1 передбачається подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, що ґрунтується на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на адміністративну діяльність, тощо.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень чи виплат грошових коштів.

У Звіті про власний капітал розкривається інформація про статті власного капіталу.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1 Визнання та оцінка фінансових інструментів

Фінансовий інструмент – це будь-який договір, за яким одночасно виникає фінансовий актив у одного підприємства та фінансове зобов'язання чи інструмент власного капіталу – у іншого підприємства. Фінансові інструменти представляють собою фінансові активи та фінансові зобов'язання.

Фонд первісно визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання тоді і лише тоді, коли і тільки коли він стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента.

Визнання та, у відповідних випадках, припинення визнання звичайного придбання або продажу фінансових активів здійснюється з використанням обліку за датою розрахунку.

Фонд визнає наступні категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Фонд визнає наступні категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові зобов'язання, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання, в залежності від строку їх погашення, на кожну дату балансу поділяються на:

- поточні (строком погашення до 12 місяців від звітної дати, або строком погашення більш 12 місяців, якщо у керівництва Фонду є намір погасити їх протягом 12 місяців);
- довгострокові (строком погашення більш 12 місяців від звітної дати).

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Фонд оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

Справедлива вартість – це ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції на головному (або найсприятливішому) ринку на дату оцінки за поточних ринкових умов (тобто вихідна ціна), незалежно від того, чи спостерігається така ціна безпосередньо, чи оцінена за допомогою іншої методики оцінювання.

Справедливу вартість під час первісного визнання найкраще підтверджує ціна операції. Прибуток або збиток при первісному визнанні визнається лише у тому випадку, якщо існує різниця між справедливою вартістю та ціною угоди.

При оцінці фінансових активів Фонд враховує вимоги національного законодавства, а саме Рішення №1336 від 30.07.2013 року Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування» в поточній редакції від 14.11.2017 року, оскільки є обов'язковим для застосування, в частині що не суперечить вимогам МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах.

3.3.2. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають: кошти на поточних рахунках в банках, короткострокові високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше трьох місяців з дати придбання (наприклад депозити зі строком розміщення до трьох місяців).

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

3.3.3. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у Балансі (Звіті про фінансовий стан) тоді і лише тоді, коли Фонд стає стороною контрактних відносин щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка

дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків. Сума збитку визнається у прибутку чи збитку, у відповідній статті звіту про сукупний дохід (звіту про фінансові результати) за звітний період.

Дебіторська заборгованість може бути нескасовно призначена як така, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають «неузгодженістю обліку»), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах. Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

У разі змін справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та частки господарських товариств.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюються за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу, або за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Фонд зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

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

Оцінка акцій, що входять до складу активів Фонду та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за останньою балансовою вартістю.

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Фонду та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливую вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Фонд визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки, а саме: методу чистих активів. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у

фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктури фондового ринку.

Справедлива вартість фінансових активів Фонду може бути визначена на підставі звіту незалежного оцінювача або експертного висновку (думки) незалежного фінансового оцінювача, консультанта.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід, за рекомендаціями НКЦПФР оцінюється як нульова вартість.

3.3.5. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю відносять облігації та векселі, дебіторську заборгованість, у тому числі позики. Після первісного визнання їх оцінюють за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Фонд використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій здійснюватимуться платежі.

Фонд оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Фонду за договором; і грошовими потоками, які Фонд очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Фонд оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Фонд замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Фонд порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджувану інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Фонд може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має **низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату**.

За наявності об'єктивного свідчення збитку знецінення фінансового активу, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Фонд оцінює очікувані кредитні збитки як

різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю попередньо оцінених майбутніх грошових потоків (за винятком майбутніх кредитних збитків, які не були понесені), дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка фінансового активу. Будь-яке коригування визнається як прибуток або збиток від зменшення корисності.

3.3.6. Зобов'язання

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Фонд стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які підлягають погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду та Фонд не має безумовного права відстрочити їх погашення протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визначення зобов'язань.

Фонд припиняє визнання фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання) тоді і лише тоді, коли зобов'язання, визначене у контракті, виконано (погашено), анульовано або строк його дії закінчився та відновленню не підлягає. При заміні одного існуючого фінансового зобов'язання іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або у випадку внесення істотних змін в умови існуючого зобов'язання, така заміна або модифікація відображається як припинення визнання первісного зобов'язання та визнанням нового зобов'язання в обліку з визнанням різниці в балансовій вартості зобов'язань у прибутках та збитках.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Фонд оцінює за сумою первісного рахунку-фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

3.3.7. Згортання фінансових інструментів

Взаємозалік (згортання) фінансових активів і зобов'язань з подальшим включенням в Баланс (звіт про фінансовий стан) лише їх чистої суми може здійснюватися лише у випадку, якщо є юридично встановлене право взаємозаліку визнаних сум, і існує намір провести розрахунок на основі чистої суми або одночасно реалізувати актив і розрахуватися по зобов'язаннях.

3.4. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

Фонд класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язаних з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у Звіті про фінансові результати (сукупний дохід).

3.5. Облікові політики щодо орендних операцій

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив.

Фонд як орендар на початку строку оренди визнає фінансову оренду як активи та зобов'язання за сумами, що дорівнюють справедливій вартості орендованого майна на початок оренди або (якщо вони менші за справедливую вартість) за теперішньою вартістю мінімальних орендних платежів.

Мінімальні орендні платежі розподіляються між фінансовими витратами та зменшенням непогашених зобов'язань. Фінансові витрати розподіляються на кожен період таким чином, щоб забезпечити сталу періодичну ставку відсотка на залишок зобов'язань. Непередбачені орендні платежі відображаються як витрати в тих періодах, у яких вони були понесені. Політика нарахування амортизації на орендовані активи, що амортизуються, узгоджена із стандартною політикою Фонду щодо подібних активів.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Фонд визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Витрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

3.6. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості.

3.6.1. *Визнання інвестиційної нерухомості*

До інвестиційної нерухомості Фонд відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Фонд отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Фондом або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

3.6.2. *Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості*

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливу вартість неможливо, Фонд обирає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

4. Інші застосовані облікової політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

4.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Фонд має теперішню заборгованість внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

4.2. Виплати членам Наглядової ради

Фонд визнає короткострокові виплати членам Наглядової ради, як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми.

Відповідно до українського законодавства, Фонд утримує соціальні внески із виплат членам Наглядової ради. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань у періоді, в якому були надані послуги.

4.3. Операції в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу.

Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції.

Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості.

Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

4.4. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових інструментів або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- Фонд передав покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на ці активи;
- за Фондом не залишається ані подальша участь, що пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими активами;
- суму доходу та витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити;
- ймовірно, що до Фонду надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією.

Прибуток або збиток від зміни балансової вартості фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, визнається у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід). При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між

балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнається у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) у складі прибутку або збитку.

Для фінансового активу, який оцінюється за амортизованою собівартістю, прибуток або збиток визнається у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід), коли припиняється визнання або зменшується корисність фінансового активу, а також у процесі амортизації.

Прибуток або збиток від зміни балансової вартості фінансового зобов'язання, що оцінюються за справедливою вартістю (крім зміни справедливої вартості таких зобов'язань внаслідок кредитного ризику), визнається у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід). Величина зміни справедливої вартості фінансового зобов'язання, що відноситься на зміни кредитного ризику такого зобов'язання, подається в іншому сукупному доході.

Визнання витрат відбувається від зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів. Витрати по дивідендах визнаються, коли Фонд приймає рішення про їх виплату.

4.5. Податок на прибуток

Діяльність Фонду оподатковується відповідно до норм чинного законодавства України. Законодавство України містить норму, за якою існує звільнення від оподаткування податком на прибуток інститутів спільного інвестування.

Діяльність Фонду, як інституту спільного інвестування закритого типу, припиняється в строки, що визначаються регламентом Фонду. Розподіл активів ІСІ здійснюється після його ліквідації (припинення). Нарахування та оплата податку на прибуток здійснюється після ліквідації (припинення) за ставками, які будуть діяти у тому періоді, в якому буде припинено діяльність Фонду.

Податок на прибуток у 2018 році не нараховувався і не сплачувався.

4.6. Умовні зобов'язання та активи

Фонд не визнає умовні зобов'язання та умовні активи в звіті про фінансовий стан Фонду. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

5. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Фонд здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що

характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

5.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, Фонд застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Фонду;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

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

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

Під час здійснення судження Фонд враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Фонд вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в Балансі (звіті про фінансовий стан), а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби Фонд використовував інші припущення щодо відсоткових ставок, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

У випадках якщо ринок для фінансового інструмента не є активним, Фонд визначає справедливу вартість, застосовуючи методи оцінювання, а саме:

- застосування останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами, якщо вони доступні;

- посилання на поточну справедливую вартість іншого інструмента, який в основному є подібним;

- аналіз дисконтованих грошових потоків;

- інші методи, що забезпечують достовірне визначення справедливої вартості.

Фонд може прийняти рішення про залучення незалежних фахівців для оцінки справедливої вартості фінансових інструментів.

Протягом звітного 2018 року для оцінки справедливої вартості було здійснено переоцінку інвестиційної нерухомості із залученням незалежного оцінювача.

5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Фонд застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з не підконтрольним Фонду чинником (фактором) і можуть суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

5.5. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

а) вартості грошей у часі;

б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;

в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Станом на 31.12.2018р. розрахункова середньозважена ставка ЗА КРЕДИТАМИ комерційних БАНКІВ України (вартість в процентах річних, %) за даними НБУ у 2018 р (вартість короткострокових кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %, по суб'єктам господарювання в національній валюті) (офіційний сайт НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo>) складає 18,25%.

Станом на 31.12.2018р. середньозважена ставка за нарахованими процентами на залишки грошових коштів на поточних рахунках Фонду в ПАТ «Альфа Банк» у національній валюті становила 7,00%, у доларах США -0,5%.

5.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Кошти розміщені в ПАТ «Златобанк» відображені в балансі за нульовою вартістю, оскільки зазначений банк знаходиться в стадії ліквідації.

На кожен звітну дату Фонд проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних

майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

5.7. Судження щодо порогу суттєвості для окремих об'єктів обліку

Поріг суттєвості визначається Фондом з метою обґрунтованого розмежування облікової та іншої інформації на суттєву та таку, яка не здатна впливати на рішення користувачів фінансової звітності.

Об'єкти обліку	Поріг суттєвості, %	Базовий показник для визначення порогу суттєвості
Окремі об'єкти обліку активів, зобов'язань і власного капіталу	5%	Підсумок відповідно всіх активів, зобов'язань і власного капіталу
Окремі об'єкти доходів і витрат	10%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату
Переоцінка або зменшення корисності об'єктів обліку	10%	Відхилення залишкової, балансової, первісної, номінальної вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості
Визначення подібних активів	2%	Чистий прибуток/збиток на звітну дату

Фонд не повинен в пояснювальних примітках до фінансової звітності надавати інформацію, розкриття якої вимагає МСФЗ, якщо дана інформація є несуттєвою (нижча за наведений поріг суттєвості).

6. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

6.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Фонд здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Рахунки в банках, офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків.	Ставка за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами.
Поточна дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка поточної дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу	Офіційні біржові курси

	здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, данні останньої фінансової звітності.
Поточна кредиторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка поточної кредиторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, що є вартістю погашення	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

6.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

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

Впливу використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток не було.

6.3. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Дата оцінки	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Дебіторська заборгованість	-	-	-	-	6 807 081	6 146 675	6 807 081	6 146 675
Довгострокова дебіторська заборгованість					359 744	1 091 955	359 744	1 091 955
Довгострокові фінансові інвестиції	-	-	-	-	1 777 937	1 513 877	1 777 937	1 513 877
Поточні фінансові інвестиції	-	-	462 680	462 680	88 365	90 207	551 045	552 887
Кредиторська заборгованість	-	-	-	-	1 034 227	979 984	1 034 227	979 984

6.4. Переміщення між 1-м та 2-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2018 та 2017 роках переміщень між рівнями ієрархії не було.

6.5. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2017 р.	Надходження (вибуття) – чисті зміни справедливої вартості	Залишки станом на 31.12.2018 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Дебіторська заборгованість	6 146 675	661 000	6 807 675	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1 091 955	(732 211)	359 744	-
Довгострокові фінансові інвестиції	1 513 877	264 060	1 777 937	264 060 (Операційні доходи від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю)
Поточні фінансові інвестиції	552 887	(1 842)	551 045	-1 842 (Операційні витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю)
Кредиторська заборгованість	979 984	54 243	1 034 227	-

6.6. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

Стаття	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2018	2017	2018	2017
1	2	3	4	5
Грошові кошти та їх еквіваленти	25 630	31 076	25 630	31 076
Довгострокові фінансові інвестиції	1 777 937	1 513 877	1 777 937	1 513 877
Поточні фінансові інвестиції	551 045	552 887	551 045	552 887
Дебіторська заборгованість	6 807 081	6 146 675	6 807 081	6 146 675
Кредиторська заборгованість	1 034 227	979 984	1 034 227	979 984

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, а також фінансових інвестицій неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

7. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

7.1. Доходи або витрати (прибутки або збитки) від реалізації фінансових інвестицій

тис. грн.

Статті	2018 рік	2017 рік
Доходи від реалізації фінансових інвестицій	694 682	63 000
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	(228 633)	(11 815)
Прибуток (збиток) від реалізації фінансових інвестицій	466 049	51 185

Відповідно до форми Звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), затвердженого національним законодавством, доходи та витрати (собівартість) від реалізованих фінансових інвестицій відображаються у "розгорнутому" вигляді.

Значна частина валового прибутку/збитку за звітний період від реалізації фінансових інвестицій, класифікованих як такі, що оцінюються за справедливою вартістю отримана від операцій з асоційованими компаніями.

7.2. Інші операційні доходи, інші операційні витрати

Статті	2018 рік	2017 рік
Інші операційні доходи		
Відсотки одержані, в т.ч.	1 303	1 455
- по залишкам грошових коштів на банківських	1 303	1 455
- за короткостроковими депозитами		0
- за позиками (кредитами)		0
Дохід від операційної курсової різниці	0	14 075
Дохід від зміни вартості фінансових активів	590 121	
Одержані штрафи, пені		227 474
Дохід від списання кредиторської заборгованості	60	0
Всього інші операційні доходи	591 484	243 004
Інші операційні витрати		
Витрати на купівлю-продаж іноземної валюти		0
Витрати від операційної курсової різниці	4 688	0
Витрати від списання безнадійної дебіторської заборгованості	1 604	0
Резерв під знецінення дебіторської заборгованості	831 437	0
Витрати від зміни вартості фінансових інвестицій	309 275	210 331
Інші	146	680
Всього інші операційні витрати	1 147 150	211 011

Курсові різниці від операцій в іноземній валюті за 2018 рік відображені у "згорнутому" вигляді.

Зміни справедливої вартості фінансових інвестицій за 2018 рік відображені у "розгорнутому" вигляді.

7.3. Адміністративні витрати

Статті	2018 рік	2017 рік
Винагорода компанії з управління активами ICI	16 511	14 983
Оплата праці членам наглядової ради Фонду	1 345	1 345

Єдиний соціальний внесок на оплату праці	296	274
Податок на нерухомість	17	
Орендна плата	7 245	7 245
Послуги авіап перевезень	1 592	1 057
Нотаріальні послуги	29	147
Аудиторські послуги	23	
Депозитарні послуги	86	
Послуги оцінки майна	3	
Інші адміністративні витрати	47	373
Всього адміністративні витрати	27 194	25 424

7.4. Інші фінансові доходи

Статті	тис. грн.	
	2018 рік	2017 рік
Відсотки одержані в т.ч.		
<i>за позиками (кредитами)</i>	713 283	538 450
Дохід від операцій за договорами відступлення права вимоги		1 135 222
Дивіденди одержані	0	0
Погашення облігацій, купонний дохід	0	0
Всього інші доходи	713 283	1 673 672
Інші фінансові витрати		
Очікувані кредитні збитки (дисконтування)	385 939	0
Всього інші витрати	385 939	0

7.5. Податок на прибуток

У зв'язку з тим, що законодавством України передбачені пільги по оподаткуванню діяльності зі спільного інвестування, витрат з податку на прибуток у 2018 та 2017 роках Фонд не мав.

7.6. Інші сукупні доходи

Фонд не мав компонентів іншого сукупного доходу. Отже, сукупний дохід Фонду у звітному періоді дорівнює показнику чистого прибутку у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід).

7.7. Доходи та витрати по дивідендах

У звітному періоді відповідно до вимог статті Закону України «Про акціонерні товариства» на користь акціонера ТОВ «Унібудінвест Менеджмент», якому належать всі 100% простих іменних акцій, Фонд нарахував дивіденди в сумі 232 686 тис. грн. (згідно Рішення Акціонера №21 від 18.04.2018 року, Протоколу Засідання Наглядової № 19/04/18 від 19.04.2018 року. Станом на 31 грудня 2018 року здійснено виплату дивідендів згідно порядку, що встановлений Наглядовою радою в сумі 34 354 тис. грн.

7.8. Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції представлені корпоративними правами (частками) підприємств.

Корпоративні права (частки)				тис.грн
	31 грудня 2017р.	31 грудня 2018р.	Переоцінка	
Всього	1 513 877	1 777 937	264060	

У звітному періоді було проведено переоцінку фінансових інвестицій .

7.9. Поточні фінансові інвестиції

Поточні фінансові інвестиції представлені цінними паперами (акціями) підприємств.

	31 грудня 2018 р.	31 грудня 2017 р.	Переоцінка	тис.грн
Всього Акції	551 045	552 887	-36276	

У звітному періоді було проведено переоцінку акцій *, що не котируються на біржах, за даними квартальної фінансової звітності емітентів цих акцій.

7.10. Дебіторська заборгованість

МСФЗ 9
«Фінансові
інструменти»

Компанія має лише фінансові активи , що обліковувалися за попередньою обліковою політикою відповідно до МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» за амортизованою вартістю, тому перехід на МСФЗ 9 «Фінансові інструменти не вплинув на класифікацію і оцінку фінансових активів, які продовжують обліковуватися за амортизованою вартістю. До фінансових активів, що обліковуються за амортизованою вартістю, компанія застосувала вимоги МСФЗ 9 щодо знецінення. Компанія застосувала спрощений підхід до розрахунку резерву очікуваних кредитних збитків щодо торгової дебіторської заборгованості, який передбачає їх оцінку за весь термін дії фінансового інструмента.

Застосування моделі очікуваних кредитних збитків призвело до більш раннього визнання кредитних збитків і зменшило суму резерву стосовно фінансових активів.

Компанії не довелося робити рекласифікацію фінансових інструментів.

	31 грудня 2018 р.	31 грудня 2017 р.	тис.грн
Дебіторська заборгованість за реалізовані цінні папери та інші корпоративні права (частки)	62 950	45 312	
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	542 577	494 872	
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 201 554	5 606 491	
Всього	6 807 081	6 146 675	

У звітному періоді було проведено переоцінку акцій *, що не котируються на біржах, за даними квартальної фінансової звітності емітентів цих акцій.

7.10. Дебіторська заборгованість

МСФЗ 9
«Фінансові
інструменти»

Компанія має лише фінансові активи, що обліковувалися за попередньою обліковою політикою відповідно до МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» за амортизованою вартістю, тому перехід на МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» не вплинув на класифікацію і оцінку фінансових активів, які продовжують обліковуватися за амортизованою вартістю. До фінансових активів, що обліковуються за амортизованою вартістю, компанія застосовала вимоги МСФЗ 9 щодо знецінення. Компанія застосувала спрощений підхід до розрахунку резерву очікуваних кредитних збитків щодо торгової дебіторської заборгованості, який передбачає їх оцінку за весь термін дії фінансового інструмента.

Застосування моделі очікуваних кредитних збитків призвело до більш раннього визнання кредитних збитків і зменшило суму резерву стосовно фінансових активів.

Компанії не довелося робити рекласифікацію фінансових інструментів.

	тис.грн	
	31 грудня 2018 р.	31 грудня 2017 р.
Дебіторська заборгованість за реалізовані цінні папери та інші корпоративні права (частки)	62 950	45 312
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	542 577	494 872
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 201 554	5 606 491
Всього	6 807 081	6 146 675

Інша поточна дебіторська заборгованість, в основному, включає заборгованість за виданими позиками підприємствам, у яких Фонд є учасником (доля участі 10 і більше відсотків).

У складі позик виданих враховуються договори позик та договори про відступлення права вимоги за кредитами юридичних осіб (в тому числі, за процентами та штрафними санкціями).

Станом на 31 грудня 2018 року в складі необоротних активів в Балансі (Звіт про фінансовий стан) Фонду відображено довгострокову дебіторську заборгованість по наданій позиції - позичальник ТОВ «Готель Менеджмент» згідно Угоди про погашення заборгованості від 30 червня 2017 року. Термін погашення заборгованості по угоді 2026 рік.

Довгострокова дебіторська заборгованість згідно угоди за рішенням Господарського суду м. Києва від 30.06.2017р. (тис. грн)	31 грудня 2017 р.	Видано в 2018 р.	Резерв під обесц. деб. заборгованості	31 грудня 2018 р.
основний борг за позикою	864 481	3 000	735 211	132 270
Штрафи , пені	227 267			227 267
Судовий збір	207			207
Всього	1 091 955			359 744

Ставки за договорами позики встановлюються згідно внутрішньої політики Фонду залежно від строку, суми, наявності забезпечення та інших умов надання позики в межах мінімального та максимального розмірів за кожною категорією (видом) позики. При цьому, враховуючи те, що у відповідності до національного законодавства Фонд має право надавати позики тільки певному колу осіб, а саме підприємствам, у яких він є учасником (з долею участі 10 і більше відсотків), Фонд вважає, що саме ставка, встановлена договором відповідно до внутрішньої політики Фонду, є справедливою (ринковою) ставкою в цих особливих умовах.

Згідно з умовами за Договорами позики прострочена заборгованість відсутня.

В зв'язку з тим, що з 1 січня 2018 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» має нову редакцію, якою передбачено зміни в підході до зменшення корисності фінансових інструментів, враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовує Фонд, розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю.**

7.11.Інвестиційна нерухомість.

	тис.грн.	
	31 грудня 2018	31 грудня 2017
На початок періоду	0	0
Надходження	45 414	0
Зміна справедливої вартості	40	0
На кінець періоду	45 454	0

У звітному періоді Фондом було придбано житлову нерухомість (7-ми кімнатна квартира) та промислову нерухомість (два машиномісця), які є власністю Фонду і відповідають визначенню інвестиційної нерухомості згідно МСФО 40 «Інвестиційна нерухомість».

Придбана інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю. Станом на 31 грудня 2018 року була проведена незалежна оцінка вартості майна сертифікованим оцінювачем.

7.12. Грошові кошти

	тис.грн	
	31 грудня 2018	31 грудня 2017
Грошові кошти в банках в національній валюті	25 629	31 075
Грошові кошти в банках в іноземній валюті	1	1
Всього	25 630	31 076

Станом на 31.12.2018 р. на поточних рахунках у банках обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 25 630 тис.грн. Основна сума коштів-24 506 тис.грн. обліковується у АТ «Альфа Банк», який є надійним. Також кошти обліковуються у ПАТ АБ «Укргазбанк» в сумі 1 024 тис.грн.-банк надійний; АТ «Райффайзен Банк Аваль» в сумі 100 тис.грн.-банк надійний. Обмежень щодо використання коштів Фонд не має.

7.13. Статутний капітал

Фонд створений відповідно до рішення установчих зборів засновників Фонду (Протокол № 1 від 10 вересня 2003 року) та Установчого договору від 10 вересня 2003 року для провадження виключно діяльності зі спільного інвестування.

Для забезпечення діяльності Фонду за рахунок внесків засновників був створений статутний фонд (капітал) в розмірі 300 000,00 грн. який зафіксовано в Статуті Фонду.

Вказана сума статутного фонду (капіталу) була поділена на 300 простих іменних акцій номінальною вартістю 1 000,00 грн. кожна (свідectво про реєстрацію випуску акцій № 24 від 30.09.2003 р.)

Формування Статутного фонду ПАТ "ВЗНКИФ "Унібудінвест" здійснено акціонерами виключно за рахунок грошових коштів.

Станом на 31.12.2018 року акціонером Фонду є одна юридична особа - ТОВ "Унібудінвест Менеджмент":

Акціонер	Код за ЄДРПОУ	Місцезнаходження	Статутний капітал, грн.	Частка, %
ТОВ "Унібудінвест Менеджмент"	36858128	01034, м. Київ, вул. Ярославів Вал, 38	300 000,00	100

7.14. Кредиторська заборгованість

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»	Компанія має лише фінансові зобов'язання, що обліковувалися за попередньою обліковою політикою відповідно до МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» за амортизованою вартістю, тому перехід на МСФЗ 9 «Фінансові інструменти не вплинув на класифікацію і оцінку фінансових зобов'язань, які продовжують обліковуватися за амортизованою вартістю
-----------------------------------	--

	тис.грн	
	31 грудня 2018 р.	31 грудня 2017 р.
Кредиторська заборгованість за корпоративні права (частки)	1 028 791	976 243
Кредиторська заборгованість за послуги	5 436	3 741

Всього кредиторська заборгованість	1 034 227	979 984
------------------------------------	-----------	---------

До кредиторської заборгованості за корпоративні права (частки) віднесено придбання корпоративних прав (часток в статутному капіталі) в асоційованих підприємствах:

Кредиторська заборгованість за послуги не є прострочена, не є довгостроковою.

До поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з учасниками віднесено нараховані, але не виплачені на кінець звітного періоду дивіденди згідно Рішення Акціонера № 21 від 18.04.2018 року в сумі 198 332 тис.грн., які будуть виплачені в наступному звітному періоді.

7.15. Особливості складання звіту про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2018 рік складено за прямим методом.

Грошові потоки від операційної діяльності визначаються переважно основною діяльністю Фонду, яка приносить дохід. Отже, грошові потоки, що є результатом діяльності Фонду з цінними паперами та корпоративними правами, а також надання (повернення) позик, у тому числі отримані проценти за такими позиками, класифікуються як операційна діяльність, оскільки вони пов'язані з основною діяльністю Фонду, яка приносить дохід.

Результатом чистого руху коштів від діяльності Фонду за звітний 2018 рік є позитивне значення руху грошових коштів в сумі 28 908 тис. грн., за 2017 рік – від'ємне значення руху грошових коштів в сумі 5 729 тис. грн.

Чистий рух від фінансової діяльності за 2018 рік від'ємне значення 34 354 тис.грн.-сплата дивідендів акціонеру ТОВ «Унібудінвест Менеджмент» (детально описано в статті «Доходи та витрати по дивідендах» п.7.7)

Грошових коштів, які є в наявності і які недоступні для використання, Фонд не має.

7.16. Звіт про власний капітал

Фонд складає Звіт про власний капітал, де інформує про зміни у власному капіталі відповідно до МСБО1.

До статей власного капіталу Фонду входять:

Стаття	31 грудня 2018 р.	31 грудня 2017 р.	тис.грн Зміни
Статутний капітал	300	300	0
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	8 334 033	8 356 186	-22 153
Виплати власникам(дивіденди)*	(232 686)		
Всього власний капітал	8 334 333	8 356 486	-22 153

Змін у статутному капіталі Фонду в 2018 році не відбувалося.

Нерозподілені прибутки на 31.12.2018 р. становлять 8 334 033 тис.грн. В порівнянні з періодом на кінець 2017 року нерозподілений прибуток зменшився на 22 153 тис.грн.

*п.7.7 статті «Доходи та витрати по дивідендах»

7.17. Операційні сегменти

Протягом 2018 року Фонд здійснював діяльність в одному географічному та бізнес-сегменті, отже Додаток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами» не готувався.

8. Розкриття іншої інформації

8.1. Умовні зобов'язання

На дату складання та затвердження звітності не було помічено жодного непередбачуваного зобов'язання, інформацію про що необхідно розкрити або скоригувати у фінансових звітах.

8.1.1. Судові позови.

1. В провадженні Печерського районного суду міста Києва знаходиться справа №757/48026/18-ц, предметом якої виступає визнання недійсною реєстрації за Фондом права власності на нерухоме майно, на яке Фондом було звернено стягнення шляхом позасудового врегулювання на підставі умов договору іпотеки згідно статті 35 Закону України «Про іпотеку».

Враховуючи немайновий характер спору спрогнозувати результат розгляду справи на даний час неможливо. В разі прийняття судом рішення не на користь Фонду можливі втрати у вигляді відміни реєстрації права власності Фонду на нерухоме майно та стягнення судового збору в сумі 2 144,40 грн.

Інші невинішені або серйозні претензії, що знаходяться під судовою загрозою у Фонду відсутні.

2. У Фонду відсутні будь-які інші умовні зобов'язання, які виникають щодо Фонду і впливають з невинішених питань, таких як договори, контракти, угоди, інші інтереси Фонду, пов'язані зі спорами, особливими рішеннями чи пред'явленими претензіями, які були вивчені та представляли інтерес.

3. Перевірки Фонду контролюючими органами у звітному році не проводилися.

4. У Фонду не має порушень законів, в силу яких керівництво може бути притягнуте до відповідальності.

5. У Фонду не має судових справ, які завершені в минулому фінансовому році.

6. У Фонду відсутня власність, яка може бути обтяжена, окрім оспорюваного права власності на нерухоме майно, яке викладене вище у першому пункті.

7. У Фонду не має укладених контрактів відповідального зберігання.

8.1.2. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Фонду. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Фонду визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу.

8.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Враховуючи специфічні умови діяльності Фонду переважна частина усіх його операцій здійснюється з асоційованими компаніями.

Повна назва, код ЄДРПОУ юридичної особи – акціонера КІФ	Місцезнаходження	Частка акціонера в статутному капіталі КІФ, %
Товариство з обмеженою відповідальністю «Унібудінвест Менеджмент», код ЄДРПОУ 36858128	01034, м. Київ, вул. Ярославів Вал, 38	100%

Інформація про керівників юридичної особи-акціонера КІФ

Ідентифікаційний номер	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Посада
1684808475	громадянин Греції - Юрушев Леонід Леонідович	Директор

Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи –акціонера КІФ, реєстраційний номер	Паспортні дані фізичної особи - акціонера КІФ	Частка акціонера в статутному капіталі КІФ, %
Немає	-	-

Інформація про пов'язаних осіб Голови та членів Наглядової Ради Компанії.

Посада	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Пряме та /або опосередковане володіння часткою в статутному капіталі КІФ, %
Голова наглядової ради	громадянин Греції - ЮРУШЕВ ЛЕОНІД ЛЕОНІДОВИЧ	88,89478% (опосередковано)
Член наглядової ради	громадянка України - ЮРУШЕВА НАТАЛЯ ДМИТРІВНА	3,70174% (опосередковано)
-	громадянка України – ЖОЛИНСЬКА АНАСТАСІЯ ЛЕОНІДІВНА	3,70174% (опосередковано)
Член наглядової ради	громадянка України - ЮРУШЕВА ЄЛИЗАВЕТА ЛЕОНІДІВНА	3,70174% (опосередковано)

Компанія з управління активами (КУА)

Код ЄДРПОУ	Повна назва	Місцезнаходження
33106210	Приватне акціонерне товариство «Компанія з управління активами	04070, м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, 11

	«Форум»	
--	---------	--

Інформація про керівників Компанії з управління активами:

Ідентифікаційний номер	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Посада
1732605284	Нагорнюк Людмила Касимівна	Генеральний директор

Господарські операції між Фондом і пов'язаними особами у 2018 році, окрім оплати винагороди КУА за управління активами Фонду, не здійснювались.

Загальна сума винагороди КУА за управління активами Фонду у 2018 році склала 16 511 тис.грн., у 2017 році – 14 983 тис.грн. Кредиторська заборгованість по винагороді за управління активами станом на 31.12.2018 р. -4 800 тис.грн., на 31.12.2017 р. – 3 617 тис. грн.

Провідний управлінський персонал

Загальна сума винагороди (оплата праці) Голові Наглядової ради та членам Наглядової ради у звітному періоді склала 1 345 тис.грн, у 2017 році – 1 345 тис. грн. Кредиторська заборгованість по винагороді провідному управлінському персоналу станом на 31.12.2018 р. відсутня.

Всі операції з пов'язаними сторонами були проведені на звичайних комерційних умовах.

8.3. Фінансові ризики, цілі та політика управління

Фонду притаманний ринковий ризик, який включає в себе валютний ризик, ризик зміни процентної ставки та ціновий ризик, кредитний ризик та ризик ліквідності, який пов'язаний з фінансовими інструментами, утримуваними Фондом.

Політика Фонду по управлінню ризиками орієнтована на мінімізацію потенціального несприятливого впливу на фінансові результати його діяльності. Фонд здійснює управління ризиками в ході постійного процесу визначення, оцінки та спостереження за ризиками, а також за допомогою заходів внутрішнього контролю.

Основними цілями при управлінні ризиками Фонду були:

- забезпечення інтересів інвестора (учасника) Фонду;
- забезпечення відповідності структури активів та ризиків портфелів активів Фонду вимогам чинного законодавства, інвестиційній декларації та іншим нормативним документам Фонду;
- оцінки ефектів диверсифікації (із врахуванням можливого зменшення загального рівня ризику) портфелю в цілому.

Управління ризиками Фонд здійснював на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Засоби управління ризиками Фонду включали:

- уникнення ризику (у тому числі відмова від ризикової операції чи активу);
 - прийняття ризику (за умов, коли ризики можуть бути компенсовані сподіваним прибутком);
 - зниження ризику, включаючи диверсифікацію, лімітування ризикових позицій.
- Фонд постійно здійснює контроль та моніторинг ризиків.

8.3.1 Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик втрат вартості активів Фонду внаслідок повного чи часткового невиконання особою своїх зобов'язань по договору, у тому числі щодо облігацій та/чи інших боргових зобов'язань, а також ризик втрати вартості в результаті погіршення платоспроможності емітента та/чи зменшення його кредитного рейтингу. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Фонду є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація (фінансові показники діяльності та платоспроможності) щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Оцінка кредитного ризику грошових коштів здійснювалася Фондом за зведеною шкалою кредитного ризику, який визначався, як певний відсоток від суми грошових коштів, враховуючи показники кредитного рейтингу банківських установ, що визначені уповноваженими міжнародними та національними рейтинговими агентствами.

Станом на 31.12.2018 р. та 31.12.2017 р. Фонд не мав у складі своїх активів депозитних рахунків в банках, облігацій, кредитів отриманих.

Станом на 31.12.2018 р. частина грошових коштів Фонду у сумі 24 506 тис.грн. знаходилися на поточному рахунку АТ «Альфа Банк». Кредитний рейтинг ПАТ «Альфа Банк» станом на 31.12.2018 р. ¹ та на 31.12.17 р. ² визначено як «uaAAA» ³. ПАТ АБ «Укргазбанк» в сумі 1 024 тис.грн.-банк надійний; АТ «Райффайзен Банк Аваль» в сумі 100 тис.грн.-банк надійний.

Ніяких обмежень чи обтяжень щодо використання грошових коштів Фонд на звітну дату не має. Кредитний ризик на 31.12.2018 р. за зведеною шкалою відповідав 5 відсоткам від суми грошових коштів та оцінювався Фондом як незначний.

Оцінка кредитного ризику дебіторської заборгованості здійснюється Фондом за зведеною шкалою, в якій аналізується фінансова звітність підприємства, показники платоспроможності та може додатково розглядатися репутація, його кредитна історія та інше. Цей ризик визначається, як певний відсоток від суми дебіторської заборгованості.

Дебіторська заборгованість за договорами відступлення права вимоги за кредитами юридичних осіб забезпечена іпотекою чи рухомим майном, майновими правами. Інша дебіторська заборгованість (позики тим підприємствам, у яких Фонд є учасником) частково забезпечена іпотекою чи рухомим майном, майновими правами.

Кредитний ризик дебіторської заборгованості за зведеною шкалою відповідав 5 відсоткам від суми цієї заборгованості на звітні дати та оцінювався як незначний, оскільки Фонд приймав участь в управлінні підприємствами, а, отже, вплив кредитного ризику за наданими позиками контролювався Фондом.

Тип активу	Дата	Вартість активу,	Максимальний рівень кредитного ризику на дату звітності без урахування застави або інших посилень	тис.грн Посилення, що знижують рівень кредитного ризику (застава, інше),
Грошові кошти та їх еквіваленти	31.12.2018	25 630	1 281	немає
	31.12.2017	31 076	1 554	немає
Дебіторська заборгованість	31.12.2018	6 807 081	340 354	1 320 145
	31.12.2017	6 146 675	307 334	1 320 145
Всього	31.12.2018	6 832 711	341 635	1 320 145
	31.12.2017	6 177 751	308 888	1 320 145
Частка в активах Фонду ⁴ , %	31.12.2017	66,2	3,3%	-
	31.12.2017	66,2%	3,3%	-

Кредитна якість фінансових активів Фонду оцінюється за максимальним рівнем кредитного ризику, що порівнюється з активами Фонду. Отже, кредитна якість активів Фонду за звітний період була достатньо високою, кредитний ризик оцінювався як незначний.

¹ 22 грудня 2017 року рейтингове агентство «Експерт-Рейтинг» підтвердило довгостроковий кредитний рейтинг Альфа-Банку Україна на рівні «uaAAA» (за результатами фінансової звітності 9 місяців 2017 р.).

² 06 липня 2017 року рейтингове агентство «Експерт-Рейтинг» підтвердило довгостроковий кредитний рейтинг Альфа-Банку Україна на рівні «uaAAA» (за результатами фінансової звітності за 2016 рік та перший квартал 2017 року).

³ «uaAAA» - банк або окремий борговий інструмент з рейтингом «uaAAA» характеризується найвищою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами;

⁴ Активи Фонду – див. примітку ² п.8.3.2, абзац «Відсотковий ризик».

8.3.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – ризик втрат вартості активів Фонду внаслідок несприятливих змін ринкових цін цінних паперів, курсів іноземних валют, ринкових цін інших активів, що входять до портфелю Фонду. До ринкових ризиків відносяться ризик процентної ставки, ризик коливань ринкових цін цінних паперів, ризик коливань ринкових цін товарів, валютний ризик.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Фонд усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на його доходи, так і на справедливую вартість чистих активів.

Станом на 31.12.2018 р. та 31.12.2017 р. Фонд не мав у складі своїх активів банківських депозитних рахунків та інвестицій у боргові зобов'язання з фіксованою відсотковою ставкою, а отже, не мав відсоткового ризику за цими видами активів.

Активи Фонду, які можуть наразитися на відсоткові ризики

Тип активу	тис.грн	
	Вартість активу на 31 грудня 2018р	Вартість активу на 31 грудня 2017р.
Дебіторська заборгованість (позики надані та відступлення права вимоги, в гривні)	6 132 344	6 100 193
Дебіторська заборгованість (відступлення права вимоги за кредитними договорами в доларах США) ¹	375 096	424 849
Всього	6 507 440	6 525 042
Частка в активах Фонду ² , %	68,02%	69 ,9%

¹ Станом на 31.12.2018 р. заборгованість ТОВ «АТЛАНТИК» складає 6 498 тис.дол. США, ТОВ «ПАШКІВКА» - 7 049 тис.дол.США.

² Активи Фонду станом на 31.12.2018 р. становлять 9 566 892 тис.грн., на 31.12.2017 р. становлять 9 336 470 тис.грн.

Відсотковий ризик дебіторської заборгованості (позики надані та відступлення права вимоги, в гривні) станом на 31.12.2018 р. та 31.12.2017 р. оцінювався як незначний, оскільки Фонд приймав участь в управлінні підприємствами, відсоткові ставки за договорами позики та кредитними договорами встановлювалися згідно внутрішньої

політики Фонду, а, отже, вплив відсоткового ризику за такою дебіторською заборгованістю контролювався Фондом.

Для оцінки можливих коливань валютних відсоткових ставок Фонд використовував історичну волатильність, яка розраховувалась на підставі валютних відсоткових ставок на короткострокові кредити за звітні періоди, відповідно інформації, оприлюдненої НБУ.

Фонд визнає, що обґрунтовано можливим є коливання ринкових ставок в іноземній валюті на $\pm 3,3$ процентних пункти. Проведений аналіз чутливості заснований на припущенні, що всі інші параметри, зокрема валютний курс, залишатимуться незмінними, і показує можливий вплив зміни відсоткових ставок на вартість чистих активів Фонду.

Відсоткові ризики

Тип активу	Вартість активу	Стандартне відхилення відсоткової ставки, % (зміни)	Потенційний вплив на чисті активи Фонду в разі зміни відсоткової ставки		тис.грн
		+/-	Сприятлив і зміни (зростання вартості)	Несприят ливі зміни	
На 31.12.2018 р.					
Дебіторська заборгованість (відступлення права вимоги за кредитними договорами в доларах США)	375 096	±3,3%	+12 378	-12 378	
Разом	375 096		+12 378	-12 378	
На 31.12.2017 р.					
Дебіторська заборгованість (відступлення права вимоги за кредитними договорами в доларах США)	424 849	±3,3%	+14 020	-14 020	
Разом	424 849		+14 020	14 020	

Відсотковий ризик дебіторської заборгованості (відступлення права вимоги за кредитними договорами в доларах США) станом на 31.12.2018 р. та 31.12.2017 р. від зміни відсоткових ставок не суттєво впливав на вартість чистих активів Фонду та оцінювався як незначний.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Валютні ризики Фонду виникають у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті. Оцінка валютних ризиків здійснювалася на основі аналізу чутливості. Визначення порогу чутливості базується на статистичних даних НБУ щодо динаміки курсу гривні до іноземних валют. Історична волатильність курсів іноземних валют визначалася як стандартне відхилення змін курсу гривні до іноземної валюти.

Чутливі до коливань валютного курсу активи

Тип активу	тис.грн	
	Вартість активу на 31 грудня 2018р.	Вартість активу на 31 грудня 2017р.
Рахунки в банках (в валюті)	1	1
Дебіторська заборгованість (відступлення права вимоги за валютними кредитними договорами)	375 096	424 849
Всього активи номіновані в іноземній валюті	375 097	424 850

Частка в активах Фонду, % (примітка ² п.8.3.2, абзац «Відсотковий ризик»)	3,92%	4,55%
--	-------	-------

Аналіз чутливості до валютних ризиків проведено на основі історичних даних щодо волатильності курсів іноземних валют. Фонд визначив, що обґрунтовано можливим є коливання валютного курсу на $\pm 5,5$ відсотка.

Валютні ризики

Тип активу	Сума	Стандартне відхилення, % (зміни)		Потенційний вплив на активи Фонду		тис.грн
				Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни	
На 31.12.2017 р.						
Активи номіновані в іноземній валюті	375 097	+5,5	-5,5	+20 630	-20 630	
Разом	375 097			+20 630	-20 630	
Активи номіновані в іноземній валюті	424 850	+5,5	-5,5	+23 367	-23 367	
Разом	424 850			+23 367	-23 367	

Валютний ризик активів номінованих в іноземній валюті станом на 31.12.2018 р. та 31.12.2017 р. не суттєво впливав на вартість чистих активів Фонду та оцінювався як незначний.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. На основі аналізу історичної волатильності фондового індексу ПАТ «Українська біржа» Фонд визначив, що ціновий ризик станом на 31.12.2018 р. для акцій українських підприємств становив $\pm 24,2\%$ (у попередньому році $\pm 17,2\%$). Потенційна волатильність визначається як така, що відповідає стандартному відхиленню річних доходностей акцій протягом останнього року.

Інші цінові ризики

тис.грн					
Тип активу	Вартість активу	Стандартне відхилення, % (зміни)		Потенційний вплив на чисті активи Фонду	
		+	-	Сприятливі зміни(зростання вартості)	Несприятливі зміни
На 31.12.2018 р					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	462 680		24,2	+111 969	-111 969
Разом акції українських підприємств	462 680		24,2	+111 969	-111 969

На 31.12.2017 р.					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	462 680	17,2	17,2	+79 581	-79 581
Разом акції українських підприємств	462 680	17,2	17,2	+79 581	-79 581

Ціновий ризик акцій українських підприємств станом на 31.12.2018 р. та 31.12.2017 р. не суттєво впливав на вартість чистих активів Фонду та оцінювався як незначний.

8.3.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик втрат вартості активів Фонду внаслідок неможливості їх продажу без значних збитків, а також ризик збитків для інвесторів (учасників) при реалізації Фондом своїх функцій щодо забезпечення виконання фінансових зобов'язань.

Фонд здійснював контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Фонд аналізував терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від основної діяльності.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Фонду в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

тис.грн.						
Тип активу	До 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 до 5 років	Більше 5 років	Всього
На 31.12.2018 р.						
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	636	4 800	1 028 791	-	-	1 034 227
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками			198 332			198 332
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього	636	4 800	1 227 123	-	-	1 232 559
Тип активу	До 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 до 5 років	Більше 5 років	Всього
На 31.12.2017 р.						
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	123	3 617	976 244	-	-	979 984
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього	123	3 617	976 244	-	-	979 984

Фонд у звітному періоді покривав поточну ліквідність за рахунок короткострокової дебіторської заборгованості та грошових коштів. Ризик ліквідності у цих періодах оцінювався Фондом як незначний.

У звітному періоді усі фінансові ризики, які мають вплив на діяльність Фонду були незначними та суттєво не вплинули на фінансовий результат діяльності Фонду за 2018 рік.

8.4. Управління капіталом

Головною метою управління капіталом Фонду є формування та підтримання обсягу капіталу, достатнього для збереження спроможності Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб він і надалі забезпечував прибуток для його акціонерів та захист від ризиків, на які наражається Фонд в процесі своєї діяльності.

Огляд структури капіталу Фонду здійснюється на щорічній основі. При цьому аналізується вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. Враховуючи досить ризиковану інвестиційну стратегію Фонду, управління капіталу здійснюється відповідно до положень інвестиційної декларації Фонду, з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України.

9. Події після звітного періоду

Компанія застосовує стандарт МСБО 10 « Події після звітного періоду », щоб визначити, чи є зміна, що відбулася після звітного періоду, коригуючою або нерегульованою подією.

Події, що відбулися між датою складання балансу і датою затвердження фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, не вплинули на показники фінансової звітності, підготовленої Фондом станом на 31 грудня 2018 року.

Керівник



Юрушев Леонід Леонідович