

ДОКУМЕНТ КОМП'ЮТЕРИЗАЦІЙНОГО

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

Територія **Подільський р-н м. Києва**

Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство**

Вид економічної діяльності **Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти**

Середня кількість працівників **1 3**

Адреса, телефон **вулиця Петра Сагайдачного, буд. 11, м. КИЇВ, 04070**

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

Дата (рік, місяць, день)	2021	01	01
за ЄДРПОУ	32589576		
за КОАТУУ	8038500000		
за КОПФГ	230		
за КВЕД	64.30		

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2020** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного 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	2 142 442	2 278 265
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	354 743	433 322
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	2 542 640	2 711 587
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	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	1	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахований доходів	1140	949 824	812 589
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	6 742 034	7 611 264
Поточні фінансові інвестиції	1160	548 041	234 649
Гроші та їх еквіваленти	1165	8 095	125 182
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	8 095	125 182
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в: резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	8 247 995	8 783 684
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	10 790 635	11 495 271

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	9 442 416	10 045 037
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	9 442 716	10 045 337
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	1 020 626	1 122 596
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	321 602	321 602
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	5 691	5 736
Усього за розділом III	1695	1 347 919	1 449 934
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	10 790 635	11 495 271

Керівник

Юршєв Леонід Леонідович

Головний бухгалтер

Юршєв 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		
2021	01	01
32589576		

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2020 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	176 303	1
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	(10 478)	(5 548)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	165 825	-
збиток	2095	(-)	(5 547)
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	2 291	1 258 452
у тому числі:	2121	-	-
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	(30 884)	(31 112)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(760 976)	(400 680)
у тому числі:	2181	-	-
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	-	821 113
збиток	2195	(623 744)	(-)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1 366 146	940 231
Інші доходи	2240	-	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(8 887)	(508 204)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(45 723)	(150)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	687 792	1 252 990
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	687 792	1 252 990
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	687 792	1 252 990

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	296
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	835 942	430 301
Разом	2550	837 583	431 942

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	2 292 640,00000	4 176 633,33333
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Головний бухгалтер

Юрушев Леонід Леонідович

Юрушев Леонід Леонідович

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за **Рік 2020** р.

Форма №3 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	176 304	62 951
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	1 666	695
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	837 784	1 379 552
Інші надходження	3095	1 137 854	765 720
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(521 245)	(246 434)
Праці	3105	(1 083)	(1 083)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(296)	(296)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(287)	(292)
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	(287)	(292)
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	(1 428 910)	(1 957 011)
Інші витрачання	3190	(-)	(-)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	201 787	3 802
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	(85 171)	(21 337)
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	-85 171	-21 337
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	116 616	-17 535
Залишок коштів на початок року	3405	8 095	25 630
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	471	-
Залишок коштів на кінець року	3415	125 182	8 095

Керівник

Головний бухгалтер

Юрушев Леонід Леонідович

Юрушев Леонід Леонідович



Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ

2021 01

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО
32580556

Звіт про власний капітал
за Рік 2020 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	-	-	-	9 442 416	-	-	9 442 716
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	300	-	-	-	9 442 416	-	-	9 442 716
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	687 792	-	-	687 792
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	-	-	-	-	(85 171)	-	-	(85 171)
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	-	-	-	-	-	-	-	-

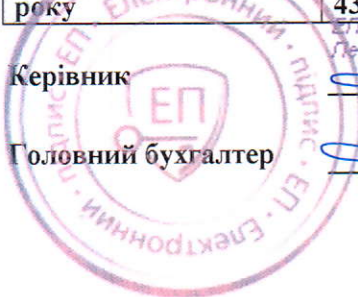
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	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	-	-	-	-	602 621	-	-	602 621
Залишок на кінець року	4300	300	-	-	-	10 045 037	-	-	10 045 337

Керівник

Головний бухгалтер

Юрушев Леонід Леонідович

Юрушев Леонід Леонідович



ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Звіт про прибутки та збитки

та інший сукупний дохід за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

	Примітка	тис.грн.	
		За рік, що закінчився 31 грудня	
		2020	2019
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	7.1	176 303	1
Собівартість реалізованої продукції	7.1	(10 478)	(5 548)
Інші операційні доходи	7.2	2 291	1 258 452
Адміністративні витрати	7.3	(30 884)	(31 112)
Інші операційні витрати	7.2	(760 976)	(400 680)
Інші фінансові доходи	7.4	1 366 146	940 231
Інші фінансові витрати	7.4	(8 887)	(508 204)
Інші доходи		0	0
Інші витрати	7.2	(45 723)	(150)
Прибуток до оподаткування	7.5	687 792	1 252 990
Витрати з податку на прибуток			
Прибуток за рік		687 792	1 252 990
Інші сукупні прибутки		0	0
УСЬОГО СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА РІК		687 792	1 252 990

Керівник

Генеральний директор

Головний бухгалтер



Юрушев Леонід Леонідович

Нагорнюк Людмила Касимівна

Бригинець Наталя Миколаївна

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Звіт про фінансовий стан станом на 31 грудня 2020 року

тис.грн.

	Примітка	31 грудня 2019 року	31 грудня 2020 року
1	2	3	4
АКТИВИ			
<i>Непоточні активи</i>			
Інвестиційна нерухомість	7.11	45 455	
Інші фінансові інвестиції	7.8	2 142 442	2 278 265
Довгострокова дебіторська заборгованість	7.10	354 743	433 322
Разом непоточні активи		2 542 640	2 711 587
<i>Поточні активи</i>			
Поточні фінансові інвестиції	7.9	548 041	234 649
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	7.10	949 824	812 589
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги, за виданими авансами	7.10	1	
Інша дебіторська заборгованість	7.10	6 742 034	7 611 264
Грошові кошти та їх еквіваленти	7.12	8 095	125 182
Разом поточні активи		8 247 995	8 783 684
ВСЬОГО АКТИВИ		10 790 635	11 495 271
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ			
<i>Власний капітал</i>	7.19	9 442 716	10 045 337
Статутний капітал	7.19	300	300
Нерозподілені прибутки	7.19	9 442 416	10 045 037
Всього капітал	7.19	9 442 716	10 045 337
<i>Поточні зобов'язання та забезпечення</i>		1 347 919	1 449 934
Торгівельна кредиторська заборгованість			
Поточна кредиторська заборгованість	7.14	1 020 626	1 122 596
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	7.14	321 602	321 602
Інші поточні зобов'язання	7.14	5 691	5 736
розрахунками з бюджетом		0	0
у тому числі з податку на прибуток		0	0
Розрахунки з оплати праці		0	0
Розрахунки зі страхування		0	0
Всього зобов'язання		1 347 919	1 449 934
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ		10 790 635	11 495 271

Керівник

Генеральний директор

Головний бухгалтер



Юрушев Леонід Леонідович

Нагорнюк Людмила Касимівна

Бригинець Наталя Миколаївна

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Звіт про зміни в капіталі за рік , що закінчився 31 грудня 2020 року

тис.грн.

	Статутний капітал	Резерв ний капіта л	Нерозподі лені прибутки	Всього власний капітал
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>
Залишок на 31 грудня 2018 року	300		8 334 033	8 334 333
Чистий прибуток (збиток) за 2019 р			1 252 990	1 252 990
Виплати власникам (дивіденди)			-144 607	-144 607
Разом змін в капіталі за 2019 рік			1 108 383	1 108 383
Залишок на 31 грудня 2019 року	300		9 442 416	9 442 716
Чистий прибуток (збиток) за 2020 р			687 792	687 792
Виплати власникам (дивіденди)			- 85 171	-85 171
Разом змін в капіталі за 2020 рік			602 621	602 621
Залишок на 31 грудня 2020 року	300		10 045 037	10 045 337

Керівник

Генеральний директор

Головний бухгалтер



Юрушев Леонід Леонідович

Нагорнюк Людмила Касимівна

Бригинець Наталя Миколаївна

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Звіт про рух грошових коштів за рік , що закінчився 31 грудня 2020 року

тис.грн.

	Прим.	За рік, що закінчився 31 грудня	
		2020 року	2019 року
1	2	3	4
Операційна діяльність			
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		176 304	62 951
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		1 666	695
Надходження від повернення позик		837 784	1 379 552
Надходження			
Інші надходження		1 137 854	765 720
<i>Витрачання на оплату:</i>			
Товарів, робіт, послуг		521 245	246 434
Праці		1 083	1 083
Відрахувань на соціальні заходи		296	296
Зобов'язань з податків та зборів		287	292
Зобов'язань з податку на прибуток			
Зобов'язань з інших податків і зборів		287	292
Витрачання на надання позик		1 428 910	1 957 011
Інші витрачання			
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності	7.15	201 787	3 802
Інвестиційна діяльність			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій			
Необоротних активів		0	0
Надходження від отримання відсотків, позик		0	0
Витрачання на придбання фінансових інвестицій			
Чистий рух грошових коштів від інвестиційної діяльності	7.15	0	0
Фінансова діяльність		0	0
Надходження від власного капіталу		0	0
Витрачання на сплату дивідендів		85 171	21 337
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності	7.15	-85 171	-21 337
Чистий рух грошових коштів за звітний період	7.15	116 616	-17 535
Залишок коштів на початок періоду		8 095	25 630
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		471	
Залишок коштів на кінець періоду	7.12	125 182	8 095

Керівник

Генеральний директор

Головний бухгалтер



Юрушев Леонід Леонідович

Нагорнюк Людмила Касимівна

Бригинець Наталя Миколаївна

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Виклад облікових політик та інші пояснювальні примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року

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 2020 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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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

У відповідності до вимог Порядку подання фінансової звітності, затвердженого Кабінетом Міністрів України № 419 з 1 січня 2012 року Фонд складає фінансову звітність згідно з положеннями Міжнародних стандартів фінансової звітності (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 2020 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 2020 року, що офіційно оприлюднені 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 2020 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 2019 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. Нові і переглянуті МСФЗ та інтерпретації

2.2.1 Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2020, ефективна дата яких не настала

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.1	Вплив поправок 2
МСФЗ 17 Страхові контракти	- Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17 - Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан	01.01.2023 року	Дозволяє	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувалась	Правки не мали впливу

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефектив на дата	Достроков е застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.1	Вплив поправок 2
	- Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітах - Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків - Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки - Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM) - Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів - Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року - Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17 - Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику - Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору				
МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2020 року.	01.01.2022	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
МСБО 1	Поправки роз'яснюють критерій у	01.01.20	Дозволяєт	Поправка у	Правки не

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефектив на дата	Достроков е застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.1	Вплив поправок 2
«Подання фінансової звітності»	МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду. Сутність поправок: • уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду; • класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків; • роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і • роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу.	23	вся	фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-	• Стимулюючі платежі по оренді. Поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу	01січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020	Поправка у фінансовій звітності за

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефектив на дата	Достроков е застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.1	Вплив поправок 2
2020): МСФЗ (IFRS) 16	урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди			рік не застосовувались	2020 рік не застосовувались
МСБО 16 «Основні засоби»	Поправки забороняють компанії вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія готує актив до його цільового використання. Натомість компанія визнає такі надходження від продажу та пов'язані з ними витрати у прибутку або збитку.	01 січня 2020 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Поправки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9	Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і займополучателем, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін.	01 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Поправки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1	Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (a) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.	01 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Поправки не мали впливу
МСФЗ 9 Фінансові інструменти, МСБО 39 Фінансові інструменти: Визнання та оцінка, МСФЗ 7 Фінансові інструменти:	У серпні 2020 року Рада з МСФЗ в рамках Реформи IBOR опублікувала поправки, що доповнюють випущені у 2019 році та зосереджують увагу на наслідках реформи базового рівня процентних ставок на фінансовій звітності компанії, які виникають, коли, наприклад, базовий показник процентної ставки, який використовується для обчислення процентів за фінансовим	01 січня 2021 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Поправки не мали впливу

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефектив на дата	Достроков е застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.1	Вплив поправок 2
Розкриття інформації, МСФЗ 4 Страхові контракти та МСФЗ 16 Оренда	активом замінено альтернативною базовою ставкою. Поправки до фази 2 розглядають питання, які можуть вплинути на фінансову звітність під час реформи базового рівня процентних ставок, включаючи наслідки змін договірних грошових потоків або відносин хеджування, що виникають внаслідок заміни базового рівня процентної ставки з альтернативною базовою ставкою (проблеми із заміною). На етапі 2 свого проекту Рада внесла зміни до вимог зазначених стандартів, що стосуються: - зміни договірних грошових потоків - компанії не доведеться припиняти визнання або коригувати балансову вартість фінансових інструментів для змін, що вимагаються реформою, а замість цього оновить ефективну процентну ставку, щоб відобразити зміну до альтернативної базової ставки; - облік хеджування - компанії не доведеться припиняти облік хеджування виключно тому, що вона вносить зміни, які вимагає реформа, якщо хеджування відповідає іншим критеріям обліку хеджування; і - розкриття інформації - компанія повинна буде розкривати інформацію про нові ризики, що виникають внаслідок реформи, та про те, як вона управляє переходом до альтернативних ставок. Поправки до Фази 2 поширюються лише на зміни, які вимагає реформа базового рівня процентних ставок до фінансових інструментів та відносин хеджування.				
МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені»	Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто або додаткові витрати виконання договору (наприклад, прямі витрати на працю і матеріали), або розподіл	01 січня 2020 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувалась	Поправки не мали впливу

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефектив на дата	Достроков е застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 р.1	Вплив поправок 2
активи»	інших витрат, які також безпосередньо пов'язані з договором (наприклад, розподіл амортизації об'єкта основних засобів, що використовується при виконанні договору).				
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСБО (IAS) 41	Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13	01 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувалась	Поправки не мали впливу

¹ В цій графі зазначається застосовані чи не застосовані поправки у фінансовій звітності за 2020 рік.

² В цій графі зазначається вплив поправок (якщо їх застосовано) та дається посилання на примітку, де цей вплив розкрито, або зазначається, що правки не мали впливу

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, Фонд застосовував всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, які мають відношення до його операцій та є обов'язковими для застосування при складанні звітності, починаючи з 1 січня 2020 року.

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набув чинності з 01 січня 2019 року. За рішенням керівництва Фонд МСФЗ 16 «Оренда» до дати набуття чинності не застосовувався.

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.

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. Докладніше оренді операції розкрито в п.3.5 цих приміток.

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 01.01.2020 р.

Фондом було проведено попередню оцінку впливу нового визначення оренди і дійшли висновку, що воно не змінить обсяг договорів, які обліковуються на дату першого застосування МСФЗ 16 «Оренда» не змінить облікових підходів до таких договорів оренди і не матиме впливу на фінансову звітність.

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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Фондом у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2020 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»

2.2.2. МСФЗ, які прийняті та набули чинності з 01 січня 2020 р.

За винятком прийнятих нових стандартів і роз'яснень, що набули чинності на 1 січня 2020 р., облікова політика, прийнята при складанні цієї фінансової звітності, відповідає політиці, що застосовувалась при складанні річної фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2019 р. Товариство не застосовує достроково будь-які інші стандарти, роз'яснення або поправки, які є випущеними, але ще не набули чинності.

Нова редакція Концептуальної основи набула чинності з 1 січня 2020 року, якою:

У новій редакції оновлено структуру документа, визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів і зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ. Згідно нової редакції інформація, представлена у фінансовій звітності, також повинна допомагати користувачам оцінити ефективність керівництва компанії в управлінні економічними ресурсами. Принцип обачності трактується через підтримку нейтральності представлених даних. Обачність

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

визначається як прояв обережності при винесенні суджень в умовах невизначеності. Правдиве уявлення даних трактується як подання суті операцій, а не тільки їх юридичної форми. Нова редакція КОФЗ передбачає дві форми звітності: звіт про фінансовий стан і звіт про фінансові результати. Інші форми об'єднані під назвою «інші форми і розкриття», визначається, що дані фінансової звітності представляються за певний період і містять порівняльну інформацію, а також за певних обставин - прогнозні дані.

У новій редакції КОФЗ вводиться поняття «звітуюче підприємство», під яким мається на увазі сторона економічної діяльності, яка має чітко визначені межі та поняття зведеної звітності.

Вираз «економічний ресурс» замість терміну «ресурс» підкреслює, що Рада МСФЗ більше не розглядає активи лише як фізичні об'єкти, а, скоріше, як набір прав. Визначення активів і зобов'язань не відносяться до «очікуваних» надходжень або відтоків. Замість цього визначення економічного ресурсу відноситься до потенціалу активу / зобов'язання виробляти / передавати економічні вигоди.

Нова глава КОФЗ присвячена опису різних методів оцінки (історична і поточна вартість (справедлива вартість, вартість використання)), інформації, яку вони надають. Зміни не привели до суттєвого впливу на фінансову звітність.

2.3. Концепція діяльності керівництва в інтересах власників

Керівництво Товариства вважає що в умовах в яких воно здійснює діяльність, в тому числі під впливом світової пандемії COVID-2019, ефективність управління довіреними їй економічними ресурсами є високою та прийнятною. Товариство досягло планових показників прибутковості.

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

2.4.1. Підготовка фінансової звітності у відповідності з МСФЗ вимагає від керівництва Фонду робити судження, оцінки та припущення які впливають на суми активів, зобов'язань на звітну дату та відображення у фінансовій звітності доходів та витрат отриманих протягом звітного періоду.

2.4.2. Основоположне припущення

Відповідно до статуту та регламенту (з урахуванням внесених та зареєстрованих у 2014 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.

2.4.3. Припущення про безперервність діяльності.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Фонд має високу ступінь залежності від законодавчих та економічних обмежень. Враховуючи складну економічну ситуацію, аналіз конкурентного середовища, вплив зовнішніх та внутрішніх факторів, прогнози щодо розвитку інвестицій в Україні на 2020 рік Фондом обрана стратегія якісного розвитку, порівняно зі стратегією якісного і інтенсивного розвитку у минулих роках. У 2021 році Фонд спрямовуватиме свої зусилля на підтримку довготривалих партнерських відносин з контрагентами та забезпечення економічного та раціонального використання коштів.

Фонд не має намірів ліквідуватися або припинити діяльність. Невизначеності щодо подій чи умов, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі немає. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку (судження) керівництва стосовно можливого впливу економічних умов на операції на фінансове положення Фонду та не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби Фонд був неспроможним продовжувати свою діяльність та реалізовувати свої активи не в ході звичайної діяльності. Майбутні умови можуть відрізнятися від оцінок керівництва. Дана фінансова звітність не включає ніяких коригувань, які могли б мати місце як результат такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено якщо вони стануть відомими і їх буде можливо оцінити.

Виходячи з вищевикладеного, керівництво вважає обґрунтованим складання цієї звітності на основі припущення, що Фонд є організацією, здатною продовжувати свою діяльність на **безперервній** основі.

Економічне середовище, у якому Фонд проводить свою діяльність.

Діяльність Фонду в 2020 році здійснювалась в агресивному операційному середовищі, обумовленому негативною ситуацією в Україні. Стрімке зростання цін та тарифів у попередні роки, призвело до різкого зниження рівня платоспроможності всіх суб'єктів господарської діяльності. Незважаючи на те, що економіка України вважається ринковою, вона продовжує демонструвати певні риси, властиві економіці, що розвивається. Вони включають, але не обмежуються, низьким рівнем ліквідності на ринках капіталу та значним дефіцитом державних фінансів та балансу зовнішньої торгівлі. З 2015-2016 років Україна продовжує знаходитись у стані політичних та економічних потрясінь. Протягом цих років відбулося і продовжується нестабільність та повномасштабне збройне протистояння у певних частинах території. При цьому частина Донецької та Луганської областей залишається під контролем самопроголошених республік, у результаті чого українська влада не має можливості повністю забезпечити виконання законів України на цій території.

2019-2020 роки ситуація як і раніше залишалась нестабільною, українська економіка почала демонструвати деякі позитивні тенденції, такі, як уповільнення темпів інфляції, зниження темпів знецінення гривні по відношенню до основних іноземних валют, зростання міжнародних резервів Національного банку України і загальне пожвавлення ділової активності.

З 31 грудня 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво сильно вплинуло на економічне становище України. На кінець 2019 р. Всесвітня організація охорони здоров'я повідомляла про обмежене число випадків зараження COVID-19, але 31 січня 2020 року оголосила надзвичайну ситуацію в області охорони здоров'я, а 13 березня 2020 року - про початок пандемії з зв'язку зі стрімким поширенням COVID-19 в

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Європі та інших регіонах. На тлі цих подій відбулося істотне падіння фондових ринків. Заходи, що вживаються по всьому світу з метою боротьби з поширенням COVID-19, призводять до необхідності обмеження ділової активності. Значна кількість компаній в країні вимушені припиняти або обмежувати свою діяльність на невизначений на дату підготовки цієї фінансової звітності час. Заходи, що вживаються для стримування поширення вірусу, включаючи обмеження руху транспорту, карантин, соціальні дистанції, призупинення діяльності об'єктів інфраструктури, тощо уповільнюють економічну діяльність компаній. Фінансова система в країні на дату підготовки цієї фінансової звітності працює відносно стабільно. Незважаючи на те, що, на момент випуску даної фінансової звітності ситуація все ще знаходиться в процесі розвитку Фонд визначив, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2020 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2020 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19.

Тривалість та вплив пандемії COVID-19, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Фонда в майбутніх періодах. Керівництво Фонда уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на компанію.

Дана фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Фонд є організацією, здатною продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому. Керівництво має намір розвивати діяльність Фонда в Україні. На думку керівництва, застосування припущення щодо здатності Фонда продовжувати свою діяльність на безперервній основі є адекватним, враховуючи належний рівень достатності капіталу.

Показники фінансової звітності за 2020 рік не перераховуються, керівництво Фонда ґрунтуючись на власному судженні прийняло рішення не застосовувати процедуру коригування показників, так як вважає вплив перерахунку на фінансову звітність буде несуттєвим, на що вказують специфічні фактори в економічному середовищі країни. В 2020 році для перерахунку фінансової звітності згідно стандарту МСБО 29 не має підстав.

2.5. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2020 року.

2.6. 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.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

3. Суттєві положення облікової політики

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

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, та 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 справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків, біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, або інші моделі визначення справедливої вартості.

Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

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 ПАТ «ВЗНКІФ» УНІБУДІНВЕСТ» розроблена та затверджена керівництвом Компанії з управління активами Фонду та наглядовою радою Фонду відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ/МСБО, зокрема МСБО 1 «Подання фінансових звітів»; МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Фондом раніше дати набуття 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. Надалі облікова політика Фонду, яку КУА затверджує своїм наказом, та у разі необхідності переглядає, базується на вимогах МСФЗ і застосовується послідовно до подібних операцій Фонду.

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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 2018 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 2020 році порівняно із обліковими політиками, які Фонд застосовував для складання фінансової звітності за період, що закінчився 31 грудня 2020 року.

З 1 січня 2020 року Фонд застосовує МСФЗ 16 «Оренда». Фонд є орендодавцем нежитлового господарського приміщення, діючий договір Фонд визнав короткостроковою орендою, що відповідно до МСФЗ 16 не змінило його облікових підходів до діючих договорів оренди і не мало впливу на фінансову звітність. Договори фінансової оренди у ролі як орендарів, так і орендодавців у Фонду відсутні.

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 класифікується 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).

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 (МСФЗ 9) – це будь-який контракт, який приводить до виникнення фінансового активу у одного суб'єкта господарювання та фінансового зобов'язання або інструмена капіталу у іншого суб'єкта господарювання. Фінансові інструменти представляють собою фінансові активи та фінансові зобов'язання.

Актив це *теперішній економічний ресурс*, який контролюється суб'єктом господарювання у результаті минулих подій. Економічний ресурс — **право**, котре має **потенціал** для отримання економічних вигід .

Зобов'язання - існуючий обов'язок організації передавати економічний ресурс в результаті минулих подій.

Фонд первісно визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у Балансі (Звіті про фінансовий стан) відповідно до МСФЗ, 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 кожен 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).

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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.

Моделі очікуваних кредитних збитків застосовуються у МСФЗ 9 до таких інструментів:

- боргові інструменти, які оцінюються за амортизаційною вартістю;
 - боргові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (відповідно до Розділу 5.5 МСФЗ 9);
 - дебіторська заборгованість (в тому числі, за орендними платежами);
- Відповідні категорії активів, зазначені у МСФЗ 9, дають можливість розповсюдити ці рекомендації на такі інструменти:
- облігації, векселі, та будь-які інші боргові цінні папери, що не утримуються для продажу, крім цільових облігацій;
 - депозити;
 - дебіторська заборгованість, у тому числі позики.

Оцінка очікуваних кредитних збитків здійснюється на індивідуальній основі-за кожним активом окремо.

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, 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.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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

Монетарні активи та зобов'язання, деноміновані в іноземних валютах, перераховуються у функціональну валюту за обмінним курсом на звітну дату. Всі курсові різниці включаються до звіту про сукупний дохід.

Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дати первісних операцій. Немонетарні статті, які обліковуються за справедливою вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діє на дату визначення справедливої вартості.

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. Безумовно дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Фонд стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

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.

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

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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 (який може бути розрахований на підставі показників фінансової звітності та вартості чистих активів) та інших.

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 облигації 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 валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

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

- 12-місячним очікуваним кредитним збитком у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;
- очікуваним кредитним збитком 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.

МСФЗ 9 не містить конкретних обов'язкових вимог до оцінки зміни кредитного ризику.

Відповідно до пункту Б5.5.18 чітко зазначено, що «у деяких випадках наявна якісна та нестатистична кількісна інформація може виявитись достатньою для того, щоб з'ясувати, чи відповідає фінансовий інструмент критерієві визнання резерву під збитки в розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії. Це означає, що інформація для

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

з'ясування того, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання, може бути одержана не зі статистичної моделі або з процесу визначення кредитних рейтингів. В інших випадках у суб'єкта господарювання може виникнути необхідність розгляду іншої інформації, включаючи інформацію зі статистичних моделей або процесів визначення кредитних рейтингів. Як альтернатива, суб'єкт господарювання може проводити оцінювання на основі обох видів інформації: тобто якісних чинників, що не враховуються в процесі визначення внутрішніх рейтингів, та конкретної категорії внутрішніх рейтингів станом на звітну дату, що враховує характеристики кредитного ризику при первісному визнанні, якщо інформація обох цих типів є доречною».

Фактично МСФЗ 9 дозволяє не використовувати при визначенні потенційних втрат від зміни кредитного ризику кількісні моделі оцінки, і не висуває ніяких вимог до застосування моделей, заснованих саме на історичних статистичних базах даних.

Компанія вільна у виборі методів визначення кредитних втрат у рамках вимог, що описані в офіційному перекладі МСФЗ 9.

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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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.

3.3.8. Операції зі зв'язаними сторонами

Розкриття у фінансовій звітності інформації про операції зв'язаних сторін здійснюється у відповідності до МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони».

Зв'язаними сторонами, що визначаються враховуючи сутність відносин, а не лише юридичну форму, вважаються:

- підприємства, які перебувають під контролем або суттєвим впливом інших осіб (зокрема, відносин материнського(холдингового) і його дочірнього підприємства; спільного підприємства і контрольних учасників спільної діяльності; підприємства-інвестора і його асоційованих підприємств);
- підприємства і фізичні особи, які прямо або опосередковано здійснюють контроль над підприємством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи (зокрема, відносини підприємства і його керівника та інших осіб, які належать до провідного управлінського персоналу підприємства, а також близьких членів родини таких осіб).

Інформація про істотні операції із зв'язаними сторонами розкриваються у фінансовій звітності Фонда. Перелік інформації про операції із зв'язаними сторонами, яка повинна розкриватися у фінансовій звітності, приведена в розділі 8 підрозділ 8.2.

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).

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

3.5. Облікові політики щодо орендних операцій

Визначення оренди

Облік операцій з оренди регулюється МСФЗ 16 «Оренда»

При укладанні договору, Фонд визначає чи договір або окрема його частина є договорами оренди. Договір або окрема його частина є договором оренди, якщо він передає право контролювати використання визначеного активу протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію. Фонд повторно оцінює чи є договір або окрема його частина договорами оренди лише у разі перегляду умов договору. Якщо договір або окрема його частина є договорами оренди, Фонд обліковує кожну орендну складову як договір оренди, окремо від неорендних складових договору.

Компанія як орендар

Первісна оцінка

На дату початку оренди, Фонд визнає актив з права користування та зобов'язання за договором оренди. Актив з права користування оцінюється за собівартістю. На дату початку оренди, Фонд оцінює зобов'язання за договором оренди в сумі теперішньої вартості орендних платежів, ще не сплачених на таку дату. Фонд дисконтує орендні платежі, застосовуючи відсоткову ставку, яка передбачена договором оренди. Якщо таку ставку не можна легко визначити, Фонд застосовує додаткову ставку запозичення орендаря.

До складу орендних платежів, що враховуються при оцінці орендних зобов'язань за право користування базовим активом протягом строку оренди включаються:

- фіксовані платежі (включаючи по суті фіксовані платежі) за вирахуванням будь-яких стимулів до заключення договору оренди, що підлягають отриманню;
- змінні орендні платежі, що залежать від індексу або ставки, які первісно оцінені з використанням такого індексу чи ставки на дату початку оренди;
- суми, які будуть сплачені Компанією за гарантіями ліквідаційної вартості;

Виключення для невизнання на балансі активу з права користування

Фонд використовує виключення та не визнає на балансі активу з права користування щодо:

- короткострокових договорів оренди;
- договорів оренди, за якими базовий актив має низьку вартість.

Фонд застосовує виключення до договорів оренди всіх груп активів.

При застосуванні даного виключення короткостроковими вважаються договори оренди зі строком оренди до 365 днів включно. За договорами оренди, до яких Фонд застосовує виключення, витрати визнаються в періоді, до якого вони належать.

Подальша оцінка

Фонд оцінює всі актив з права користування, окрім тих, що відповідають визначенню інвестиційної нерухомості, за собівартістю за вирахуванням накопиченої амортизації, накопиченого зменшення корисності з коригуванням на суму переоцінки орендних зобов'язань відображеної проти собівартості активу з права користування.

Амортизація активу з права користування здійснюється від дати початку оренди до кінця строку корисного використання базового активу, якщо оренда передає Фонду право власності на базовий (орендований) актив наприкінці строку оренди або якщо собівартість активу з права користування відображає факт, що Фонд скористається можливістю його

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

придбати. В інших випадках Фонд амортизує актив з права користування з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з права користування та кінець строку оренди. Інші вимоги до нарахування амортизації, визнання зменшення корисності за активом з права користування аналогічні вимогам, що застосовуються до власних основних засобів.

Фонд розкриває активи з права користування, окрім тих, що відповідають визначенню інвестиційної нерухомості за статтею «Основні засоби», Звіту про фінансовий стан. Фонд розкриває зобов'язання за договором оренди за статтею «Інші зобов'язання» у Звіті про фінансовий стан.

Після дати початку оренди Фонд розкриває у Звіті про прибутки та збитки:

- відсотки за орендним зобов'язанням,
- за статтею «Інші процентні витрати» з окремою деталізацією
- змінні орендні платежі, не включені до оцінки орендного зобов'язання,
- в тому періоді, протягом якого виникли події або умови, що спричинили їх нарахування,
- за статтею «Інші адміністративні та операційні витрати». Переоцінка зобов'язань за договором оренди Фонд переоцінює орендне зобов'язання у випадку суттєвого відхилення його балансової вартості від оціненої – більше, ніж на 10%. Фонд змінює оцінку орендних зобов'язань, дисконтуючи переглянуті орендні платежі з використанням переглянутої ставки дисконтування, якщо виконується будь-яка з умов:
 - зміна строку оренди (у зв'язку з переглядом ймовірності виконання опціону на продовження або дострокового припинення оренди);
 - зміна оцінки можливості придбання базового активу;
 - зміна платежів, обумовлена зміною плаваючої процентної ставки.

Фонд змінює оцінку орендних зобов'язань, дисконтуючи переглянуті орендні платежі з використанням незмінної ставки дисконтування, якщо виконується будь-яка з умов:

- зміна сум, які, як очікується, будуть сплачені за гарантією ліквідаційної вартості;
- зміна майбутніх орендних платежів внаслідок зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів.

Фонд відображає суму переоцінки орендного зобов'язання як коригування активу з права користування (крім випадку зменшення балансової вартості активу з права користування до нуля). У випадку, коли балансова вартість активу з права користування зменшилася до нуля та відбувається подальше зменшення орендного зобов'язання, Фонд визнає решту суми у складі прибутків або збитків.

Модифікації договору оренди

Фонд розглядає модифікацію договору оренди як окремий договір оренди, якщо виконуються умови:

- модифікація збільшує сферу дії договору оренди, додаючи право на користування одним або більшою кількістю базових активів;
- компенсація за договором збільшується на суму, що відповідає ціні окремого договору за збільшений обсяг з відповідними коригуваннями, що відображають обставини конкретного договору.

Для модифікації договору оренди, яка не розглядається як окремий договір оренди, на дату набрання чинності модифікацією, Фонда:

- розподіляє компенсацію, зазначену в модифікованому договорі оренди;
- визначає строки модифікованої оренди;
- переоцінює орендне зобов'язання шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів із використанням переглянутої ставки дисконтування.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Переглянута ставка дисконтування визначається як відсоткова ставка, яка передбачена договором оренди для залишкового строку оренди або як додаткова ставка запозичення орендаря на дату набрання чинності модифікації оренди, якщо ставку відсотка, неявно передбачену в оренді, не можна легко визначити.

Для модифікації договору оренди, яка не розглядається як окремий договір оренди, на дату набрання чинності модифікацією, Фонда:

- зменшує балансову вартість активу з права користування на суму часткового або повного припинення оренди для модифікації, що зменшує обсяг договору оренди; будь-який прибуток або збиток, пов'язаний із частковим або повним припиненням оренди відображається за статтею «Інші адміністративні та операційні витрати» Звіту про прибутки та збитки;
- відображає коригування активу з права користування з урахуванням усіх інших модифікацій договору оренди.

Фонд має тільки короткострокову оренду приміщення (офісу), витрати на оренду такого об'єкта визнаються у розмірі орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, протягом терміну оренди.

Вплив застосування МСФЗ 16. Фонд орендує нежитлове приміщення, строк оренди за яким закінчується 31 грудня 2020 року.

Фонд не визнає на балансі активу з права користування щодо договору оренди за яким строк оренди закінчується протягом 2020 року (12 місяців з дати першого застосування стандарту). Фонд відносить орендні платежі за таким договором на витрати протягом строку оренди.

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.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 справедливую 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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 2020 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.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 посиляється 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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 справедливую вартість.

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

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

5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування 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 інструмента, 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 31.12.2020 р. розрахункова середньозважена ставка за кредитами комерційних банків України (вартість в процентах річних, %) за даними НБУ у 2020 р (вартість короткострокових кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %, по суб'єктам господарювання в

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

національній валюті) (офіційний сайт НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo>) складає 6,98%.

Станом на 31.12.2020 р. середньозважена ставка за нарахованими процентами на залишки грошових коштів на поточних рахунках Фонду в ПАТ «Альфа Банк» у національній валюті становила 6,00%, у доларах США -0,1%.

5.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Кошти розміщені в ПАТ «Златобанк» відображені в балансі за нульовою вартістю, внаслідок впровадження процедури ліквідації цього банку. 19.06.2019 ухвалою Господарського суду міста Києва відкрито провадження у справі № 910/4475/19 про банкрутство ПАТ «Златобанк». Відповідне оголошення оприлюднено 25.06.2019 на офіційному веб-сайті Вищого господарського суду України. Відповідно до строків кредитори повинні були заявити свої вимоги до 25.07.2019р. Відкриттю провадження про банкрутство передувала справа за якою Постановою Верховного Суду від 05.02.2019 по справі №826/2184/17 було залишено в силі рішення судів попередніх інстанцій, яким визнано протиправними та скасовані постанов Правління Національного банку України і рішення Фонду гарантування вкладів, щодо ліквідації банку по суті банкрутство банку було визнано не законним і контроль за ним повернуто власникам. Відповідно до інформації на сайті ЄДР, це вже не банківська установа і знаходиться під контролем власників а не фонду гарантування. В свою чергу фонд гарантування продовжує боротьбу за банк і з метою вжиття заходів до припинення процедури ліквідації банківської установи, яка внесена до державного реєстру банків, рішенням виконавчої дирекції Фонду гарантування вкладів фізичних осіб від 30 вересня 2019 року № 2501 уповноваженою особою Фонду на ліквідацію АТ «ЗЛАТОБАНК» з 02 жовтня 2019 року призначено нового ліквідатора Луньо І.В. 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. Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Компанія на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

У разі значного збільшення кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів Компанія має визнати резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Компанії щодо кредитних збитків.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

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	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	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	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставка за депозитами, ефективні ставки відсотка за депозитними договорами.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

	потоків.		
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ринковий, Дохідний витратний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу 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.	Ринковий, витратний	1.Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання фінансова звітність. 2.Фінансова звітність емітентів, цінні папери яких не перебувають у біржових списках організаторів торгів. 3.За результатами незалежної оцінки підприємства.

Компанія дотримується системи контролю, згідно положення про організацію системи управління ризиками (СУР), у відношенні оцінок справедливої вартості. Для забезпечення функціонування СУР в компанії призначається відповідальна особа, яка несе відповідальність за незалежну перевірку результатів інвестиційних операцій, а також всіх суттєвих оцінок справедливої вартості. Спеціальні механізми контролю включають:

- перевірку спостережуваних котирувань;
- щоквартальну перевірку у відношенні спостережуваних ринкових угод;
- аналіз та вивчення суттєвих змін в оцінках.

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.

У результаті змін ймовірності погашення та очікування вхідних грошових потоків (дані 3-го рівня ієрархії) унаслідок анулювання та блокування обігу цінних паперів НКЦПФР, згідно виписки депозитарної установи станом на 31 грудня 2020 року, було визнано знецінення наступних пакетів акцій.

№	Назва емітента	Код ЄДРПОУ	Кількість акцій (шт.)	Частка КІФ у статутном у капіталі (%)	Вартість акцій до знецінення (тис .грн)
1	ВАТ «Біотехмет» (Блоковано)	36337507	799 258	0,6660	4 046
2	ВАТ «Грант Індастрі Груп»	35264213	9 518 760	8,4625	471

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

	(Блоковано)				
3	ПАТ «Дизельний завод» (Анульовано)	00190957	145 921 349	25,1313	8 243
4	ПАТ БК «Європа-Азія-Україна» (Блоковано)	33151902	1 222 303	0,4543	14 983
5	ВАТ «Завод електрокераміки» (Блоковано)	24734497	10 000 000	2,4997	140
6	ЗАТ «Корпорація «Інтерагро» (Блоковано)	30265432	8 000	80,0000	4 109
7	ВАТ «Меттехізолстандарт» (Блоковано)	36337622	262 020	0,2216	2 026
8	ВАТ «Орджонікідзевський хлібзавод» (виконавчі провадження)	00381427	305 383	34,2	76
9	ЗАТ «Інтер Тайл» (Анульовано)	33136879	56 250 218	49,8875	37 018
10	ВАТ «Сільроспродукт» (Блоковано)	36264738	100 000	0,0892	767

Справедлива вартість акцій, обіг яких блоковано, 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, оцінюється Компанією за нульовою вартістю до моменту відновлення обігу. Компанія здійснює безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань із використанням закритих вхідних даних (3-го рівня), які протягом поточного звітного періоду не призвели до зміни розміру прибутку або збитку звітного періоду..

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Дата оцінки	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	-	45 455	-	45 455
Довгострокові фінансові інвестиції	-	-	-	-	2 278 265	2 142 442	2 278 265	2 142 442
Поточні фінансові інвестиції (акції)	-	-			234 649	548 041	234 649	548 041

Фонд оцінює справедливу вартість фінансових інструментів з використанням наступної ієрархії оцінок справедливої вартості, враховуючи суттєвість даних, що використовуються при формуванні зазначених оцінок:

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Рівень 1 – котирування на активному ринку у відношенні ідентичних фінансових інструментів.

Рівень 2 – дані, що відрізняються від котирувань, що відносяться до першого рівня, доступні безпосередньо (тобто котирування) або опосередковано (тобто дані, похідні від котирувань). Дана категорія включає інструменти, що оцінюються з використанням ринкових котирувань на активних ринках для схожих інструментів, ринкових котирувань для схожих інструментів на ринку, що не розглядаються в якості активних, або інших методів оцінки, всі використані дані яких безпосередньо або опосередковано ґрунтуються на спостережуваних вихідних даних.

Рівень 3 – це вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі. Закриті вхідні дані слід використовувати для оцінки справедливої вартості, якщо відповідних відкритих даних немає, що передбачається в ситуаціях, коли діяльність ринку для актива або зобов'язання на дату оцінки незначна, або її взагалі немає. Отже, закриті вхідні дані мають відображати припущення, які використовували б учасники ринку, встановлюючи ціну на актив або зобов'язання, в тому числі припущення про ризик. Дана категорія включає інструменти, що оцінюються на базі котирувань схожих інструментів, у відношенні до яких вимагається використання суттєвих неспостережуваних коригувань або суджень для відображення різниці між інструментами.

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

У 2020 та 2019 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 31.12.2019 р.	Надходження (вибуття) – чисті зміни справедливої вартості	Залишки станом на 31.12.2020 р.	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інвестиційна нерухомість (примітка 7.11 ;8.1.1)	45 455	(45 455) майно відчужено	-	-45 455 (інші витрати)
Довгострокові фінансові інвестиції (примітка 7.8)	2 142 442	135 823	2 278 265	135 823(Операційні доходи від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю)
Поточні фінансові інвестиції (акції)(примітка 7.9)	548 041	(313 392)	234 649	-313 392(Операційні витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю)

Для визначення справедливої вартості інвестицій Фонду в корпоративні права інших підприємств Компанія застосовує методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість,

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

максимізуючи використання доречних відкритих вхідних даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних- це один метод оцінки справедливої вартості- на базі техніки витратного підходу.

Рівень ієрархії справедливої вартості таких активів – 3 рівень.

1. Перший етап: Збір вхідних даних

Визначення справедливої вартості виконується станом на кінець звітного періоду – календарного року, півріччя або кварталу. На відповідну дату (дату визначення справедливої вартості, або дату оцінки) збираються необхідні вхідні дані.

В якості вхідних даних використовується наступна інформація:

- а) Баланс (Форма №1) підприємства – суб'єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, станом на дату визначення справедливої вартості – кінець відповідного звітного періоду;
- б) Звіт про фінансові результати (Форма №2) підприємства– суб'єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, за три повних звітних періоди (роки), що передують даті визначення справедливої вартості, та ще додатково за відповідний квартал (півріччя), якщо дата визначення справедливої вартості не співпадає з кінцем календарного року;
- с) дані суб'єкта господарювання щодо того, наскільки статутний капітал суб'єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, було на дату визначення справедливої вартості сформовано повністю (тобто, чи не є на вказану дату якась частка статутного капіталу несплаченою або тимчасово вилученою).

2. Другий етап: визначення FV (МП 100%)

Значення вартості суб'єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, визначається на базі техніки витратного підходу, виходячи з даних Балансу цього суб'єкта господарювання (Форма №1) станом на дату визначення справедливої вартості.

В загальному випадку таке значення вартості FV (МП 100%) визначається як різниця між балансовою вартістю активів та балансовою вартістю всіх зобов'язань.

В найпростішій ситуації FV (МП 100%) буде дорівнювати балансовій вартості Ряд. (1495) «Усього по Власному капіталу».

3. Коригування

Щоб перейти до справедливої вартості конкретного фінансового активу – інструменту капіталу, Компанія виконує ще два коригування:

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

- 3.1. коригування на наявність несплаченої / вилученої частки статутного капіталу (за наявності такої);
- 3.2. коригування на власне розмір частки в статутному капіталі суб'єкта господарювання.

3.1.. Врахування наявності несплаченої / вилученої частки статутного капіталу

Якщо статутний капітал суб'єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, було на дату визначення справедливої вартості не сформовано повністю (на вказану дату частка статутного капіталу була ще несплаченою, або частка статутного капіталу тимчасово вилучена), то обране вище значення вартості юридично являє собою не вартість повного інтересу в суб'єкті господарювання, а вартість тільки сплаченої частки.

Відповідно, в таких випадках для подальшого визначення справедливої вартості конкретного інструменту капіталу, що знаходиться у складі активів Фонду Компанія виконує додаткове коригування, яке враховує той факт, що юридично статутний капітал не сплачений власниками на 100%.

3.2. Врахування розміру частки

Оскільки фінансовий актив – інструмент капіталу, що належить Фонду, сам по собі може бути не 100-відсотковою часткою в статутному капіталі суб'єкта господарювання, за інших рівних умов значення справедливої вартості такого фінансового активу коригується пропорційно до розміру такої частки.

На кожен звітну дату (квартал) Компанія проводить оцінку інвестицій в корпоративні права з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку. На останній день кожного місяця дані по Фонду подаються до НКЦПФР. (примітка 7.8)

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

В наступній таблиці представлена інформація про суттєві неспостережувані вихідні дані, що використані на кінець 2020 р. для оцінки справедливої вартості активів, віднесених до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості станом на 31.12.2020 р., поряд з аналізом чутливості до змін в неспостережуваних даних, які Компанія вважає обґрунтовано можливими станом на звітну дату, виходячи з припущення, що всі інші змінні показники залишаються без змін:

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Справедлива вартість активів тис. грн	Метод оцінки	Суттєві неспостережувані дані	Обґрунтоване відхилення	Аналіз чутливості справедливої вартості до неспостережуваних даних

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Інвестиційна нерухомість	0	Дані оцінки професійних оцінювачів	Відсоток зміни ринкової вартості подібних активів за рік	+/- 10%	Майно відчужено
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	2 278 265	Дані про вартість активів, фінансова звітність емітентів	Відсоток зміни вартості активів за рік	+/- 9%	205 044
Поточні фінансові інвестиції (акції, які не мають біржових котирувань)	234 649	Дані про вартість активів, фінансова звітність емітентів	Відсоток зміни вартості активів за рік	+/- 3%	7039

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

Стаття	Балансова вартість тис.грн.		Справедлива вартість(оцінна)тис.грн.	
	2020	2019	2020	2019
1	2	3	4	5
Грошові кошти та їх еквіваленти	125 182	8 095	125 182	8 095
Довгострокові фінансові інвестиції(корпоративні права)	2 278 265	2 142 442	2 278 265	2 142 442
Поточні фінансові інвестиції (акції, які не мають біржових котирувань)	234 649	548 041	234 649	548 041

Керівництво Фонда вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

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	2020 рік	2019 рік
Доходи від реалізації фінансових інвестицій	176 303	1

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	(10 478)	(5 548)
Прибуток (збиток) від реалізації фінансових інвестицій	165 825	(5 547)

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

тис. грн.		
Статті	2020 рік	2019 рік
Інші операційні доходи		
Відсотки одержані, в т.ч.	1 709	695
- по залишкам грошових коштів на банківських	1 709	695
- за короткостроковими депозитами		0
- за позиками (кредитами)		0
Дохід від купівлі-продажу іноземної валюти	238	
Дохід від операційної курсової різниці	344	0
Дохід від зміни вартості фінансових активів	0	1 257 757
Одержані штрафи, пені	0	0
Дохід від списання кредиторської заборгованості		0
Всього інші операційні доходи	2 291	1 258 452
Інші операційні витрати		
Витрати на купівлю-продаж іноземної валюти		0
Витрати від операційної курсової різниці		53 545
Витрати від списання безнадійної дебіторської заборгованості	0	0
Резерв під знецінення дебіторської заборгованості		347 135
Витрати від зміни вартості фінансових інвестицій	760 976	0
Інші	45 723	150
Всього інші операційні витрати	806 699	400 830

Курсові різниці від операцій в іноземній валюті за 2020 рік відображені у "згорнутому" вигляді.

Зміни справедливої вартості фінансових інвестицій за 2020 рік відображені у "згорнутому" вигляді.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

7.3. Адміністративні витрати

тис. грн.		
Статті	2020 рік	2019 рік
Винагорода компанії з управління активами ICI	17 216	17 267
Оплата праці членам наглядової ради Фонду	1 345	1 345
Єдиний соціальний внесок на оплату праці	296	296
Податок на нерухомість	25	29
Орендна плата	10 921	11 033
Послуги авіаперевезень	45	730
Нотаріальні послуги	150	103
Аудиторські послуги	120	30
Депозитарні послуги	241	242
Послуги оцінки майна	0	2
Послуги банку	429	14
Інші адміністративні витрати	96	21
Всього адміністративні витрати	30 884	31 112

Фондом були понесені адміністративні витрати, які складаються з витрат пов'язаних зі сплатою виду послуг згідно з Регламентом ПАТ«ВЗНКІФ»УНІБУДІНВЕСТ» затвердженим рішенням акціонера № 15 від 10 грудня 2014 року.

7.4. Інші фінансові доходи

тис. грн.		
Статті	2020 рік	2019 рік
Відсотки одержані в т.ч.		
<i>за позиками (кредитами)</i>	954 876	940 231
Інші доходи від фінансових операцій(дисконтування)	411 270	0
Дохід від операцій за договорами відступлення права вимоги	0	0
Дивіденди одержані	0	0
Погашення облігацій, купонний дохід	0	0
Всього інші доходи	1 366 146	940 231
Інші фінансові витрати		
Очікувані кредитні збитки (дисконтування)	8 887	508 204
Всього інші витрати	8 887	508 204

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

7.5. Оподаткування

Поточна ставка податку на прибуток у 2020 році складала 18%. Фонд має пільги з податку на прибуток відповідно до статті 141 пункту 141.6 підпункту 141.6.1. Податкового кодексу України. У зв'язку з тим, що законодавством України передбачені пільги по оподаткуванню діяльності зі спільного інвестування, витрат з податку на прибуток у 2020 та 2019 роках Фонд не мав.

У зв'язку з неоднозначним тлумаченням податкового законодавства України з боку податкових органів можливі донарахування податків та зборів, нарахування штрафів та пені, які Фонд змушений буде сплатити. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Фонд сплатив усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

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. Нарахування та виплати 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 85 171 тис. грн. (згідно Рішення Акціонера №2 від 03.08.2020 року, Протоколу Засідання Наглядової № 10/08/20 від 10.08.2020 року. Станом на 31 грудня 2020 року здійснено виплату дивідендів згідно порядку, що встановлений Наглядовою радою в сумі 85 171 тис. грн.

7.8. Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції представлені корпоративними правами (частками) підприємств.

	Корпоративні права (частка в статутному капіталі)				тис.грн
	Частка %	Код ЄДРПОУ	31 грудня 2020р. тис.грн.	31 грудня 2019р. тис.грн.	Зміна вартості протягом 2020 року.(+дооцінка) (- уцінка)
КП Торговий дім "Коростенський з-д МДФ"	94,16		497	886	-389
КП ТОВ"Керт"	99,99	33835663	136 680	162 8781	-101198
КП Коростенський індустріальний парк ТОВ	99,99	35299267	241 862	237 513	+4349
КП Моноліт-Н ТОВ	99,99		10 907	10 986	-79
КП ТОВ "Бестор Трейд"	87,14		1 096	0	+1096

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

КП ТОВ "Готель Менеджмент"	99,90	36413399	255 067	373 110	-118043
КП ТОВ "Житомирська меблева фабрика"	99,80		4 000		+4000
КП ТОВ "Офіс Менеджмент"	71,34	36413357	106 410	111 414	-5004
КП ТОВ "Провіта Менеджмент"/"Гранд Круїз Готель"	99,99		9 740	9 842	-102
КП ТОВ "Ярославів Вал"	31,16		22 944	23 004	-60
КП ТОВ" Українська Холдингова Лісопильна Компанія"	79,87	39325379	503 850	171 893	+331957
КП ТОВ"БФ Експо"	99,92		2 232	9 389	-7157
КП ТОВ"БФ Енерго"	80,01	36230012	22 326	28 446	-6120
КП ТОВ"БФ Завод"	61,27		152 477	164 191	-11714
КП ТОВ"БФ Проект"	99,97	35530368	124 985	39 028	+85957
КП ТОВ"БФ Сервіс"	99,99		39 354	45 305	-5951
КП ТОВ"БФ Термінал"	99,92			3 364	-3364
КП ТОВ"Резалт Маркетинг»	99,92		98	1 199	-1101
КП ТОВ»Резалт Хауз»	99,99	42984316	2 766	9 999	-7233
КП ТОВ»Алідія»			0	697	-697
КП ТОВ"Епоха-К"	99,99	32380150	69 625	72 397	-2772
КП ТОВ"Епоха-С"	10		430	616	-186
КП ТОВ"Епоха"	64,12	32044536	0	9 059	-9059
КП ТОВ"Земля -48"	14,52		2 640	10 066	-7426
КП ТОВ"ІК"Елітбуд"	98,80		0	7 675	-7675
КП ТОВ"Інтерсоюзгаз"	99,99		465 418	465 502	-84
КП ТОВ"Наса"	98,75	32380590	48 439	53 206	-4767
КП ТОВ"Ніт Груп"	99,90	39411745	15 028	17 170	-2142
КП ТОВ"Парус-2008"	99,96		30 050	92 193	-62143
КП ТОВ"Софія-інвест"	50		0	1 101	-1101
КП ТОВ"Форум-Консалтинг"	29,20		7 960	8 061	-101
КП ТОВ»Фландрія СТА»	69,70		65	2 078	-2013
КП Інші			1 319	174	+1145
Всього			2 278 265	2 142 442	

Фондом встановлено періодичність переоцінки фінансових інвестицій щонайменше один раз на квартал при підготовці проміжної та річної фінансової звітності. У звітному періоді було проведено переоцінку фінансових інвестицій .

7.9. Поточні фінансові інвестиції

Поточні фінансові інвестиції представлені цінними паперами (акціями) підприємств.

тис.грн				
	Частка Фонду у СК підприєм ства%.	31 грудня 2020 р.	31 грудня 2019 р.	Переоцінка (+дооцінка) (-уцінка)
Акції в.т.ч.				

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

АТ ДНПРОВАГОНРЕМБУД»*(код ЄДРПОУ 00554514)	98,8362	153 882	462 680	-308 798
ПрАТ «СВЕСЬКИЙ НАСОСНИЙ ЗАВОД»*(код ЄДРПОУ 05785454)	23,9224	7 459	11 009	-3 550
ПрАТ «Ю.П.П.»*(код ЄДРПОУ 30573721	100	73 308	74 352	-1 044
ПрАТ»Коростенський завод МДФ»(код ЄДРПОУ 37079170)	0,00	0	0	
Всього		234 649	548 041	-313 392

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

Справедлива вартість інвестицій Фонду в акції, які внесені до біржового списку організаторів торгів, проте не мають біржових котирувань, підтверджені випискою зберігача.

Для визначання справедливої вартості інвестицій Фонду в акції, що не мають біржових котирувань, Компанія здійснювала оцінку справедливої вартості, використовуючи витратний метод на даних фінансової звітності емітентів щодо результатів діяльності та частки у статутному капіталі:

7.10. Дебіторська заборгованість тис.грн

	31 грудня 2020 р.	31 грудня 2019 р.
Дебіторська заборгованість за реалізовані цінні папери та інші корпоративні права (частки)	0	0
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	812 589	949 824
Інша поточна дебіторська заборгованість	7 611 264	6 742 034
Всього	8 423 853	7 691 858

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

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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

відповідно до внутрішньої політики Фонду, є справедливою (ринковою) ставкою в цих особливих умовах.

Основними дебіторами Фонду є:

	Код ЄДРПОУ	31 грудня 2020р.	31 грудня 2019р.
ТОВ «БФ Склад»	35512050	1 673 211	1 480 590
ТОВ«БФ Проект»	35530368	241 019	307 837
ТОВ«БФ Енерго»	36230012	83 070	79 066
ТО«БФ Паркет»	36798195	274 857	182 735
ТОВ«БФ Інжиніринг»	42508472	141 912	63 266
ТОВ«БФ Профіль»	33431703	99 115	46 387
ТОВ«Волнат Глобал»	39411745	17 021	24 539
ТОВ«Атлантик»	31567572	50 000	53 168
ТОВ «Гранд Менеджмент»	37200675	466 756	464 491
ТОВ «Епоха»	32044536	96 537	103 463
ТОВ«Епоха К»	32380150	11 980	184 502
ТОВ «Керт»	33835663	60 300	50 200
ТОВ«Ніт Груп»	39411745	32 631	20 943
ТОВ «Наса»	32380590	203 832	204 339
ТОВ«Офіс Менеджмент»	36413357	150 725	18 750
ПАТ «Дніпровагонрембуд»	00554514	295 515	287 119
ПрАТ «Коростенський завод МДФ»	37079170	1 173 287	1 173 287
ТОВ «Коростенський індустріальний парк»	35299267	10 538	16 038
ТОВ«Резалт Хауз»	42984316	657 332	270 327
ПрАТ«Ю.П.П.»	30573721	60 285	67 360
ТОВ «Українська Холдингова Лісопильна	39325379	1 803 325	1 634 159
інші		8 016	9 468
Всього		7 611 264	6 742 034

Фонд узгоджує пролонгацію незабезпечених позик пов'язаним сторонам щороку. Згідно з умовами за Договорами позики у Фонда позики короткострокові, тобто їх погашення очікується в межах 12 місяців і ставки відсотків відповідають ринковим, ефект від відображення таких позик в обліку за амортизаційною вартістю вважається несуттєвим, тому така заборгованість не дисконтується. Прострочена заборгованість відсутня.

Також у Фонда є Договори позики, які мають відсоток менше ринкового, то така заборгованість оцінюється (дисконтується) з використанням методу ефективної процентної ставки (ЕСВ) і до них застосовуються вимоги щодо знецінення з відображенням результату дисконтування в Звіті про фінансові результати(Звіт про сукупний дохід)- фінансові витрати та інші фінансові доходи.

Об'єкти аналітичного обліку	Відсоткова ставка %	фінансові витрати від знецінення наданої позики(різниця між аданих грошей та теперішньої вартості наданої позики) тис.грн.(стр.2250 Звіт про сукупний дохід)	Фінансові доходи тис.грн.(стр.2220 Звіт про сукупний дохід)
-----------------------------	---------------------	--	---

**ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УНІБУДІНВЕСТ»**

БФ Енерго ТОВ договор позики № 23/01/15-1 від 23 січня 2015 року	0,01		12 104
БФ Склад ТОВ договор позики від 01 .08.2011р.	0,01		55 957
БФ Склад ТОВ Договір відступлення права вимоги від 28 квітня 2017 року	0,01		187 931
БФ Паркет ТОВ Договор позики №04/12/18 від 04.12.2018 р	0,01		24 789
БФ Інжинірінг ТОВ Договор №06/12/18 від 05 грудня 2018 року.	0,01		8 772
Дніпровагонрембуд ПАТ Договір позики № 19/07 від 19.07.2011р.	0,01		9
Дніпровагонрембуд ПАТ Договор відступки прав вимоги № 2 від 13 жовтня 2016 року.			48 887
Ніг Груп ТОВ договор позики № 02/11/15 від 02.11.2015 року.	0,01		2 243
Форум-Консалтинг ТОВ Договір позики № 24/06/15 від 24.06.2015р.	0,01		119
Епоха ТОВ Договір позики № 04/08/16 від 04.08.2016 р.	0,01	8 887	1 960

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Готель Менеджмент ТОВ			68499

Примітка. Якщо різниця між вартістю позики дисконтованою і номінальною у відсотках складає менше 10% дисконтування до балансу не береться. Резерв за оціненими кредитними ризиками нараховується, коли різниця між вартістю позики дисконтованої і номінальною складає більше 50 %.

Станом на 31 грудня 2020 року в складі необоротних активів в Балансі (Звіт про фінансовий стан) Фонду відображено довгострокову дебіторську заборгованість по наданій позиції - позичальник ТОВ «Готель Менеджмент» (код ЄДРПОУ 36413399) згідно Угоди про погашення заборгованості від 30 червня 2017 року в сумі 433 322 тис.грн. Термін погашення заборгованості по угоді 2026 рік. Довгострокова позика відображається в обліку за амортизованою вартістю. У звітному періоді була перерахована довгострокова заборгованість з урахуванням дисконтування згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Результат дисконтування відображено в Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) фінансові витрати.

227 474	період		теперешня вартість погашення станом на початок року тис.грн	теперішня вартість погашення станом на кінець року тис.грн.	ставка дисконту	сума амортизації дисконту за відповідний рік тис.грн.	сума амортизації дисконту за відповідний рік тис.грн.
01.01.2019	8	0,2848	64 780	75 749		11 013	
30.09.2019	7,25	0,3204	64 780	72 876	17,00%	8 096	
2019	7	0,3332	64 780	75 749	17,00%	2 873	2917
2020	6	0,3898	75 749	88 678	17,00%	12 929	12885
2021	5	0,4561	88 678	103 753	17,00%	15 075	15075
2022	4	0,5337	103 753	121 392	17,00%	17 638	17638
2023	3	0,6244	121 392	142 028	17,00%	20 637	20636
2024	2	0,7305	142 028	166 173	17,00%	24 145	24145
2025	1	0,8547	166 173	194 422	17,00%	28 249	28249
31.12.2026	0	1	194 422	227 474	17,00%	33 052	33052
						162 694	154597

За звітний 2020 рік Фондом було відображено в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності фінансовий дохід на суму дисконту 411 270 тис. грн. та фінансові витрати на суму 8 887 тис.грн.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

7.11. Інвестиційна нерухомість.

	тис.грн.	
	31 грудня 2020	31 грудня 2019
На початок періоду	45 455	45 455
Надходження	0	0
Вибуття	45 455	
Зміна справедливої вартості	0	0,5
На кінець періоду	0	45 455

Станом на 01 січня 2020 року інвестиційна нерухомість обліковується за справедливою вартістю згідно незалежної оцінки вартості майна проведеної сертифікованим оцінювачем. На кінець звітного року за рішенням суду майно відчужене. (детально описано в статті «Судові позови» п.8.1.1)

7.12. Грошові кошти

Облік грошових коштів і розрахунків грошовими коштами здійснюється згідно чинного законодавства стосовно розрахункових операцій в безготівковій формі.

	тис.грн	
	31 грудня 2020	31 грудня 2019
Грошові кошти в банках в національній валюті	20 932	8 095
Грошові кошти в банках в іноземній валюті 3001тис.євро	104 250	0
Всього	125 182	8 095

Станом на 31.12.2020 р. на поточних рахунках у банках обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 125 182 тис.грн., а саме: 13 472 тис.грн.; 3 001 тис.євро-104 250 тис.грн.обліковується у АТ «Альфа Банк» який є надійним, також Райффайзен Банк Аваль» в сумі 100 тис.грн. - банк надійний; 7 360 тис.грн.в ПАТ «Укргазбанк» – банк надійний. Касові операції в готівковій формі Фондом за звітний період не проводились. 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.)

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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

Станом на 31.12.2020 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

	тис.грн	
	31 грудня 2020 р.	31 грудня 2019р.
Кредиторська заборгованість за корпоративні права (частки)	1 121 853	1 019 612
Кредиторська заборгованість за послуги	743	1 014
Кредиторська заборгованість за послуги (винагорода за управління активами)	5 736	5 691
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	321 602	321 602
Всього кредиторська заборгованість	1 449 934	1 347 919

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

Основними кредиторами Фонду є:

	тис.грн		
	Код ЄДРПОУ	31 грудня 2020р.	31 грудня 2019р.
ТОВ «БФ Експо»	35925292	38 111	38 114
ТОВ«БФ Проект»	35530368	0	111 616
ТОВ«БФ Термінал»	36077167	45 523	45 523
ТО«Гранд Холдинг Інвест»	37200675	647 171	647 340
ТОВ«Парус 2008»	33807442	42 777	43 927
ТОВ«Щит Енергія»	36679060	49 766	49 766
ТОВ«БФ Сервіс»	35602713	2 664	2 664
ТОВ«Північна Універсальна Товарна Біржа»	41489248	467	474
ТОВ«Коростенська ТЕС»	39342326	876	876
Компанія Петвіль Холдінг Лімітед	№277250Кіпр	217 549	0
Компанія «Метро В'Ю Лімітед»	№266597 Кіпр	405	0
Юрушев Л.Л.	1684808475	75 650	79 000
Інші		894	312
Всього		1 121 853	1 019 612

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 № 26 від 16.07.2019 року в сумі 321 602 тис.грн. , які будуть виплачені в наступному звітному періоді.

7.15. Особливості складання звіту про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2020 рік складено за вимогами «МСБО 7» 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 2020 рік є позитивне значення руху грошових коштів в сумі 201 787 тис. грн., за 2019 рік – позитивне значення руху грошових коштів в сумі 3 802 тис. грн.

Чистий рух від фінансової діяльності за 2020 рік від'ємне значення 85 171 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	тис.грн		
	31 грудня 2020 р.	31 грудня 2019 р.	Зміни
Статутний капітал	300	300	0
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	10 045 037	9 442 416	+602 621
Виплати власникам(дивіденди)*	(85 171)	(144 607)	
Всього власний капітал	10 045 337	9 442 716	+602 621

Змін у статутному капіталі Фонду в 2020 році не відбувалося.

Нерозподілені прибутки на 31.12.2020 р. становлять 10 045 037 тис.грн. В порівнянні з періодом на кінець 2019 року нерозподілений прибуток збільшився на 602 621 тис.грн.

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

7.17. Операційні сегменти

Протягом 2020 року Фонд здійснював діяльність в одному географічному та бізнес-сегменті, отже Додаток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами» не готувався.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 знаходилась 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».

Кредитний договір № 33/1/13-KLMV від 13 лютого 2013р. «ПАТ «Златобанк» боржник «ТОВ «Атлантик» кредит у розмірі 8 000 000.00 доларів США 00 центів.

Боржник ліквідований 26.11.2019р.

Порука і іпотека:

Договір поруки №33/1/13-KLMV/P-1 від 13.02.13р. між АТ «ЗЛАТОБАНК» та Мохаммад Хані Омран Алі.

Відповідно до Договору про внесення змін № 4 до кредитного договору кінцева дата повернення кредиту 14.08.2015р. З урахуванням строків позовної давності (три роки) звернутись з позовом про стягнення боргу з поручителя не має можливості.

Договір іпотеки між АТ «ЗЛАТОБАНК» та Мохаммад Хані Омран Алі від 15.02.2013 року, посвідчений приватним нотаріусом Івашенко Т.С. зареєстрований в реєстрі за № 701 забезпечено повернення боржником ТОВ «АТЛАНТИК»

Майно за рахунок якого було частково задоволено вимоги Фонду

м.Київ, вулиця Грушевського Михайла, будинок 9-а, машиномісце № 14	Загальна площа (кв.м): 16.7
м.Київ, вулиця Грушевського Михайла, будинок 9-а, машиномісце № 15	Загальна площа (кв.м): 19.9
м.Київ, вулиця Грушевського Михайла, будинок 9-а, квартира Г6-3	Загальна площа (кв.м): 432.7, житлова площа (кв.м): 280.8

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

23.05.2016р. Уповноважена особа Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на ліквідацію АТ «Златобанк» В.І. Славінський здійснив повідомлення про нікчемність Договору відступлення права вимоги б/н від 22.12.2014р. за кредитом.

«ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» з метою захисту своїх прав звернулось з позовом до Господарського суду м. Києва про визнання протиправними дій Уповноваженої особи щодо визнання нікчемним Договору відступлення права вимоги б/н від 22 грудня 2014р.

Рішенням Господарського суду м. Києва від 28.02.2017р. по справі №910/24402/16 позов «ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» був задоволений в повному обсязі, визнано протиправними дії уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на ліквідацію Публічного акціонерного товариства "Златобанк" Славінського В.І. щодо визнання нікчемним договору відступлення права вимоги б/н від 22 грудня 2014 року, укладеного між ТОВ "Фінансова компанія "Домініон" та ПАТ "Златобанк".

Київським Апеляційним господарським судом 06.09.2017р. залишено в силі рішення Господарського суду м. Києва від 28.02.2017р. по справі №910/24402/16.

Постановою Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 24 жовтня 2018 року у справі № 910/24402/16 скасовано рішення господарського суду міста Києва від 18 квітня 2018 року та постанову Київського апеляційного господарського суду від 01 серпня 2018 року та відмовлено товариству «УНІБУДІНВЕСТ» у задоволенні позову про визнання протиправними дій Уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на ліквідацію ПАТ «Златобанк» щодо визнання нікчемним договору відступлення права вимоги, б/н, від 22 грудня 2014 року, укладеного між ТОВ «Фінансова компанія «Домініон» та ПАТ «Златобанк», посвідченого нотаріально та зареєстрованого в реєстрі за № 10183.

19.08.2019р. Печерським райсудом м. Києва позов Мохаммада Хані Омран Алі до Публічного акціонерного товариства «Венчурний закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Унібудінвест», приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Чернокур Олени Михайлівни про скасування рішень про державну реєстрацію права власності, задоволено

Скасовано рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень індексний номер 39336916 від 24 січня 2018 року, о 14:35:56, прийняте державним реєстратором приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Чернокур Оленою Михайлівною.

Скасовано запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності за номером запису 24511376 від 18 січня 2018 року, о 14:58:35, державний реєстратор: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Чернокур Олена Михайлівна про державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна - квартиру загальною площею 432, 7 кв м, житловою площею 280, 8 кв м,

Скасовано рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень індексний номер 39338806 від 24 січня 2018 року, о 15:26:20, прийняте державним реєстратором приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Чернокур Оленою Михайлівною.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Скасовано запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності за номером запису 24513133 від 18 січня 2018 року, о 16:12:41, державний реєстратор: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Чернокур Олена Михайлівна про державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна - машиномісце № 14 загальною площею 16,7 кв м на I рівні підземної.

Скасовано рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень індексний номер 39338032 від 24 січня 2018 року, о 15:05:49, прийняте державним реєстратором приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Чернокур Оленою Михайлівною.

Скасовано запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності за номером запису 24512323 від 18 січня 2018 року, о 15:15:02, державний реєстратор: приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Чернокур Олена Михайлівна про державну реєстрацію права власності на об'єкт нерухомого майна - машиномісце № 15 загальною площею 19, 9 кв м на I рівні підземної автостоянки.

Рішення суду виконано 21.02.2020р., майно відчужене.

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна

Номер інформаційної 224053944

довідки:

Дата, час формування: 15.09.2020 15:11:24

Підстава формування **Параметри запиту**
інформаційної довідки:

Пошук в Державному реєстрі права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження речових прав на нерухоме майно про:

Реєстраційний номер 9451480000

об'єкта нерухомого майна:

ВІДОМОСТІ З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер
9451480000 об'єкта
нерухомого майна:

Об'єкт нерухомого майна: квартира, об'єкт житлової нерухомості: Так

Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 432.7, житлова площа (кв.м): 280.8

Адреса: м.Київ, вулиця Грушевського Михайла, будинок 9-а, квартира Г6-3

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Актуальна інформація про право

власності Номер запису про право власності / довірчої власності:

36740947

Тип права власності:	Право власності
Дата, час державної реєстрації:	03.06.2020 10:43:17
Державний реєстратор:	приватний нотаріус Козаєва Наталія Михайлівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Підстава для державної реєстрації:	договір купівлі-продажу, серія та номер: 2474, виданий 03.06.2020, видавник: Козаєва Н.М., приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу
Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 52504935 від 03.06.2020 15:44:16, приватний нотаріус Козаєва Наталія Михайлівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Форма власності:	приватна
Розмір частки:	1
Власники:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АЛЬЯНСРЕСУРСИ", код ЄДРПОУ: 43527779

Відомості про реєстрацію іншого речового права відсутні

Відомості про державну реєстрацію іпотеки відсутні

Відомості про державну реєстрацію обтяжень відсутні

Інформація з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта

Номер інформаційної довідки:	224062461
Дата, час формування:	15.09.2020 15:25:53
Підстава формування інформаційної довідки:	Параметри запити

Пошук в Державному реєстрі права власності, інші речові права, іпотеки, обтяження речових прав на нерухоме майно про:

Тип особи:	юридична особа
ЄДРПОУ:	43527779
Пошук за:	
Користувач обрав формування інформації за адресою:	м.Київ, вулиця Грушевського Михайла, будинок 9-а

ВІДОМОСТІ

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

З ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Реєстраційний номер
9592380000 об'єкта
нерухомого майна:

Об'єкт нерухомого майна: машиномісце № 14, об'єкт житлової нерухомості: Ні

Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 16.7, Опис: на I рівні підземної автостоянки Адреса:
м.Київ, вулиця Грушевського Михайла, будинок 9-а

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 36222912

Тип права власності: Право власності

Дата, час державної
реєстрації: 09.04.2020 11:54:04

Державний реєстратор: приватний нотаріус Козаєва Наталія Михайлівна, Київський міський
нотаріальний округ, м.Київ

Підстава для державної
реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1257, виданий 09.04.2020,
видавець: Козаєва Н.М. ПНKMHO

Підстава внесення запису: Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер:
51934039 від 09.04.2020 15:49:43, приватний нотаріус Козаєва Наталія
Михайлівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ

Форма власності: приватна

Розмір частки: 1

**Власники: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНСРЕСУРСИ»,
код ЄДРПОУ: 43527779**

Реєстраційний номер
9529480000 об'єкта
нерухомого майна:

Об'єкт нерухомого майна: машиномісце № 15, об'єкт житлової нерухомості: Ні

Опис об'єкта: Загальна площа (кв.м): 19.9, Опис: на I рівні підземної автостоянки Адреса:
м.Київ, вулиця Грушевського Михайла, будинок 9-а

Актуальна інформація про право власності

Номер запису про право власності / довірчої власності: 36222749

Тип права власності: Право власності

Дата, час державної
реєстрації: 09.04.2020 11:19:11

Державний реєстратор: приватний нотаріус Козаєва Наталія Михайлівна, Київський міський
нотаріальний округ, м.Київ

Підстава для державної
реєстрації: договір купівлі-продажу, серія та номер: 1254, виданий 09.04.2020,
видавець: Козаєва Н.М. ПНKMHO

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Підстава внесення запису:	Рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: 51933873 від 09.04.2020 15:41:31, приватний нотаріус Козаєва Наталія Михайлівна, Київський міський нотаріальний округ, м.Київ
Форма власності:	приватна
Розмір частки:	1
Власники:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АЛЬЯНСРЕСУРСИ», код ЄДРПОУ: 43527779

Інші невіршені 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 невіршених 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 відсутня власність, яка може бути обтяжена, окрім оспорюваного права власності на нерухоме майно, яке викладене вище у першому пункті.

6. 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

Розкриття у фінансовій звітності інформації про операції зв'язаних сторін здійснюється у відповідності до МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони».

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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

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 Фонду/власник ТОВ «Унібудінвест Менеджмент»	громадянин Греції - ЮРУШЕВ ЛЕОНІД ЛЕОНІДОВИЧ	25% (опосередковано)
Член наглядової ради/ власник ТОВ «Унібудінвест Менеджмент»	громадянка України - ЮРУШЕВА НАТАЛЯ ДМИТРІВНА	25% (опосередковано)
Член наглядової ради/власник ТОВ «Унібудінвест Менеджмент»	громадянка України – ЮРУШЕВА ЄЛИЗАВЕТА ЛЕОНІДІВНА	25% (опосередковано)
Власник ТОВ «Унібудінвест Менеджмент»	громадянка України – ЖОЛИНСЬКА АНАСТАСІЯ ЛЕОНІДІВНА	25% (опосередковано)

Компанія з управління активами (КУА)

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

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 2020 році, окрім оплати винагороди КУА за управління активами Фонду, виплати дивідендів та виплати винагороди провідному управлінському персоналу, не здійснювались.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Загальна сума винагороди КУА за управління активами Фонду у 2020 році склала 17 483 тис.грн., у 2019 році – 17 417 тис.грн. Кредиторська заборгованість по винагороді за управління активами станом на 31.12.2020 р. -5 736 тис.грн., на 31.12.2019 р. – 5 691 тис. грн.

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 85 171 тис грн.(згідно Рішення Акціонера №2 від 03.08.2020 року, Протоколу Засідання Наглядової № 10/08/20 від 10.08.2020 року. Станом на 31 грудня 2020 року здійснено виплату дивідендів згідно порядку, що встановлений Наглядовою радою в сумі 85 171 тис. грн. Кредиторська заборгованість на 31.12.2020 складає 321 602 ти. грн. (на 31.12.2019 – 321 602 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 2019 році – 1 345 тис. грн. Кредиторська заборгованість по винагороді провідному управлінському персоналу станом на 31.12.2020 р. відсутня.

Станом на 31 грудня 2020 року на балансі Фонда відображається кредиторська заборгованість перед Головою Наглядової ради за частку в статутному капіталі ТОВ «БФ Завод» сумі 75 650 тис грн.на початок року така заборгованість складала 79 000 тис. грн.,за звітний період було перераховано 3 350 тис грн.

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:

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

- 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 31.12.2020 р. та 31.12.2019 р. Фонд не мав у складі своїх активів депозитних рахунків в банках, облігацій, кредитів отриманих.

Станом на 31.12.2020 р. більша частина грошових коштів Фонду у сумі 117 722 тис.грн. знаходилися на поточному рахунку АТ «Альфа Банк». Кредитний рейтинг ПАТ «Альфа Банк» станом на 31.12.2020 р.¹ та на 31.12.19 р.² визначено як «uaAAA»³. ПАТ АБ «Укргазбанк» в сумі 7 360 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 31.12.2020 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.

тис.грн				
Тип активу	Дата	Вартість активу,	Максимальний рівень кредитного ризику на дату звітності без урахування застави або інших посилень	Посилення, що знижують рівень кредитного ризику (застава, інше),
Грошові кошти та їх еквіваленти	31.12.2020	125 182	1 281	немає
	31.12.2019	8 095	1 281	немає

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Дебіторська заборгованість	31.12.2020	8 423 853	340 354	1 320 145
	31.12.2019	7 691 858	340 354	1 320 145
Всього	31.12.2020	8 549 035	341 635	1 320 145
	31.12.2019	7 699 953	341 635	1 320 145
Частка в активах Фонду ⁴ , %	31.12.2020	74,37%	3,3%	-
	31.12.2019	71,36%	3,8%	-

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 окремих 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 31.12.2020 р. та 31.12.2019 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 наражатися на відсоткові ризики

Тип активу	тис.грн	
	Вартість активу на 31 грудня 2020р	Вартість активу на 31 грудня 2019р.
Дебіторська заборгованість (позики надані та відступлення права вимоги, в гривні)	8 044 586	7 096 777
Всього	8 044 586	7 096 777
Частка в активах Фонду ¹ , %	69,98%	65,76%

¹ Активи Фонду станом на 31.12.2020 р. становлять 11 495 271 тис.грн., на 31.12.2019 р. становлять 10 790 635 тис.грн.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Відсотковий ризик дебіторської заборгованості (позики надані та відступлення права вимоги, в гривні) станом на 31.12.2020 р. та 31.12.2019 р. оцінювався як незначний, оскільки Фонд приймає 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 контролюється Фондом.

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 2020р.	Вартість активу на 31 грудня 2019р.
Рахунки в банках (в валюті)	104 250	0
Всього активи номіновані в іноземній валюті	104 250	0
Частка в активах Фонду, % (примітка ¹ п.8.3.2, абзац «Відсотковий ризик»)	0,9%	0

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

тис.грн					
Тип активу	Сума	Стандартне відхилення, % (зміни)		Потенційний вплив на активи Фонду	
				Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни
На 31.12.2019 р.					
Активи номіновані в іноземній валюті	0	+5,5	-5,5	0	0

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Разом	0			0	0
На 31.12.2020 р.					
Активи номіновані в іноземній валюті	104 250	+5,5	-5,5	+5 734	-5 734
Разом	104 250			+5 735	-5 734

Валютний ризик активів номінованих в іноземній валюті станом на 31.12.2020 р. та 31.12.2019 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 31.12.2020 р. для акцій українських підприємств становив **+/-21%** (у попередньому році +/-21%). 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 31.12.2020 р					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	153 882		21	+32 315	-32 315
Разом акції українських підприємств	153 882		21	+32 315	-32 315
На 31.12.2019 р.					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	462 680		21	+97 162	-97 162
Разом акції українських підприємств	462 680		21	+97 162	-97 162

Ціновий ризик акцій українських підприємств станом на 31.12.2020 р. та 31.12.2019 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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнольні 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 31.12.2020 р.						
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	218 292	5 736	904 304	-	-	1 128 332
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками			321 602			321 602
Поточна заборгованість за довгостроковими	-	-	-	-	-	-
Всього	1 014	5 691	1 341 214	-	-	1 449 934
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 31.12.2019 р.						
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	1 014	5 691	1 019 612	-	-	1 026 317
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	321 602	-	-	321 602
Всього	1 014	5 691	1 341 214	-	-	1 347 919

Фонд у звітному періоді покривав поточну ліквідність за рахунок короткострокової дебіторської заборгованості та грошових коштів. Ризик того, що у Фонду виникнуть труднощі з розрахунками за фінансовими зобов'язаннями, що здійснюються грошовими коштами або іншими фінансовими активами на кінець звітного періоду оцінювався 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 2020 рік.

8.4. Управління капіталом

Капітал Фонду складається з власного капіталу, який належить засновнику, що включає в себе статутний капітал та нерозподілений прибуток. 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.

Керівництво Фонду здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому аналізується вартість капіталу та притаманні йому складовим ризики.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Фонд здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

-зберегти спроможність Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб надалі забезпечувати дохід для учасників Фонду. Враховуючи досить ризиковану інвестиційну стратегію Фонду, управління капіталу здійснюється, з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України.

Результати розрахунку власного капіталу Фонду наведені нижче:

Рік	Активи	Зобов'язання	Власний капітал (гр. 2 – гр. 3)
1	2	3	4
2020	11 495 271	1 449 934	10 045 337
2019	10 790 635	1 347 919	9 442 716

Власний капітал Фонду станом на 31.12.2020 року складає 10 045 337 тис. грн., в порівнянні з попереднім звітним періодом власний капітал збільшився на 602 621 тис. грн., за рахунок збільшення нерозподілених прибутків та виплати дивідендів.

Склад власного капіталу Фонду станом на 31.12.2020 року -- 10 045 337 тис. грн. та складається з:

- зареєстрований статутний капітал 300 тис. грн.;
- нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 10 045 037 тис. грн.

Склад власного капіталу Фонду станом на 31.12.2019 р. 9 442 716 тис. грн. та складається з:

- зареєстрований статутний капітал 300 тис. грн.;
- нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 9 442 416 тис. грн.;

Розмір зареєстрованого Статутного капіталу Фонду відповідає вимогам Закону «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 15.07.2012 р. (із змінами та доповненнями) і станом на 31.12.2020 р. становить 300 тис. грн. Розмір сплаченого Статутного капіталу становить 300 тис. грн., який був не меншим ніж 1250 мінімальних заробітних плат на дату реєстрації Фонду.

Прибуток (збиток) на одну акцію :

	2020	2019
Чистий прибуток (збиток) Фонду, тис. грн.	687 792	1 252 990
Середньорічна кількість простих акцій, шт.	300	300
Чистий прибуток (збиток) на одну акцію, грн.	2 292 640	4 176 633

Протягом 2020-2019 років до ІСІ не застосовувались обов'язкові до виконання пруденційні нормативи.

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

9. Події після звітного періоду

При складанні фінансової звітності Фонд враховує події, що відбулися після звітної дати та відображає їх у фінансовій звітності відповідно стандарту МСБО 10 «Події після звітного періоду», щоб визначити, чи є зміна, що відбулася після звітного періоду, коригуючою або нерегульованою подією. Коригуючі події свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду, некоригуючі - свідчать про умови, що виникли після закінчення звітного періоду. Фонд коригує показники фінансової звітності у разі якщо події після звітної дати є такими, що коригування показників є необхідним (пов'язані з підтвердженням обставин, існуючих на звітну дату а також оцінок і суджень керівництва, здійснених в умовах невизначеності й неповноти інформації станом на звітну дату).

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 2020 року.

10. Рішення про затвердження фінансової звітності.

Річна фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Рішенням акціонера №2/21 від 08 лютого 2021 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження.

Керівник

Генеральний директор

Головний бухгалтер



Юрушев Леонід Леонідович

Нагорнюк Людмила Касимівна

Бригинець Наталя Миколаївна