Додаток 1
до Національного положення (стандарту)
бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

ДОКУМЕНТ ОТРИМАНО

		КОДИ		
	Дата (рік, місяць, число)	2023	01	01
Підприємство **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО"ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД"УНІБУДІНВЕСТ"**	за ЄДРПОУ	32589576		
Територія Подільський ррайон м. Києва	за КАТОТТГ [1]	UA80000000000719633		
Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство	за КОПФГ	230		
Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КВЕД	64.30		
Середня кількість працівників [2] 3				
Адреса, телефон вулиця Петра Сагайдачного, буд. 11, м. КИЇВ, 04070	2771752			

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку	
за міжнародними стандартами фінансової звітності	V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2022 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	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
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	2 113 991	3 548 930
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	453 094	333 274
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**	**2 567 085**	**3 882 204**
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	3	2
з бюджетом	1135	814	2 634
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	353 062	341 377
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	8 827 809	10 760 303
Поточні фінансові інвестиції	1160	260 900	867 927
Гроші та їх еквіваленти	1165	23 961	178 566
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	23 961	178 566
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**	**9 466 549**	**12 150 809**
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	**1200**	-	-
Баланс	**1300**	**12 033 634**	**16 033 013**

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного 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	11 744 899	15 248 471
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	**1495**	**11 745 199**	**15 248 771**
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: резерв довгострокових зобов'язань	1531	-	-
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	128 636	698 433
розрахунками з бюджетом	1620	6	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	6	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	153 108	79 307
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	6 685	6 502
Усього за розділом III	**1695**	**288 435**	**784 242**
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**	**12 033 634**	**16 033 013**

Керівник **Юрушев Леонід Леонідович**

Головний бухгалтер **Юрушев Леонід Леонідович**

[1] Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

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

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2023	01	01
за ЄДРПОУ	32586576		

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Підприємство **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО"ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД"УНІБУДІНВЕСТ"**

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за Рік 2022 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

І. 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	1 807 946	172 600
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	(1 398 766)	(69 229)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	*2070*	-	-
Валовий: прибуток	2090	409 180	103 371
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	*2105*	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	*2110*	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	*2111*	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	*2112*	-	-
Інші операційні доходи	2120	3 173 200	1 088 128
у тому числі: дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	*2121*	-	-
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	*2122*	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	*2123*	-	-
Адміністративні витрати	2130	(33 363)	(30 279)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(649 803)	(313 525)
у тому числі: витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	*2181*	-	-
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	*2182*	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток	2190	2 899 214	847 695
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1 512 254	135 558
Інші доходи	2240	-	825 065
у тому числі: дохід від благодійної допомоги	*2241*	-	-
Фінансові витрати	2250	(907 896)	(108 056)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(177)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	*2275*	-	-

Електронний підпис

Фінансовий результат до оподаткування: прибуток	2290	3 503 572	1 700 085
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат: прибуток	2350	3 503 572	1 700 085
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**	3 503 572	1 700 085

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	1 531	1 345
Відрахування на соціальні заходи	2510	337	296
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	681 298	342 340
Разом	**2550**	683 166	343 981

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	11 678 573,33333	5 666 950,00000
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник Юрушев Леонід Леонідович

Головний бухгалтер Юрушев Леонід Леонідович

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	(73 800)	(168 494)
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**	-73 800	-168 494
Чистий рух грошових коштів за звітний період	**3400**	154 605	-101 419
Залишок коштів на початок року	3405	23 961	125 182
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	198
Залишок коштів на кінець року	3415	178 566	23 961

Керівник **Юрушев Леонід Леонідович**

Головний бухгалтер **Юрушев Леонід Леонідович**

	КОДИ
Дата (рік, місяць, число)	2023 01 01
за ЄДРПОУ	32589178

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО"ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД"УНІБУДІНВЕСТ"

(найменування)

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за Рік 2022 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	1 807 946	172 600
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	14	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	3 242	1 201
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	721 400	1 287 827
Інші надходження	3095	1 312 094	2 220 123
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(147 153)	(441 833)
Праці	3105	(1 361)	(1 083)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(365)	(296)
Зобов’язань з податків і зборів	3115	(569)	(550)
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	(569)	(550)
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	(3 456 228)	(3 170 750)
Інші витрачання	3190	(10 615)	(164)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	**3195**	228 405	67 075
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	-	-

	КОДИ		
Дата (рік, місяць, число)	2023	01	11
за ЄДРПОУ	32589576		

ДОКУМЕНТ ПРИЙНЯТО

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО"ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД"УНІБУДІНВЕСТ"

(найменування)

Звіт про власний капітал

за Рік 2022 р.

Форма №4 **Код за ДКУД** **1801005**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	**4000**	300	-	-	-	11 744 896	-	-	11 745 196
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	3	-	-	3
Скоригований залишок на початок року	**4095**	300	-	-	-	11 744 899	-	-	11 745 199
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	**4100**	-	-	-	-	3 503 572	-	-	3 503 572
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	-	-	-	-	-	-	-	-
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 заборго-ваності з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуп-лених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викупле-них акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номіналь-ної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	**4295**	-	-	-	-	3 503 572	-	-	3 503 572
Залишок на кінець року	**4300**	300	-	-	-	15 248 471	-	-	15 248 771

Керівник **Юрушев Леонід Леонідович**

Головний бухгалтер **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 2022 року

Стаття звіту	Примітка	За рік, що закінчився 31 грудня	
		2022 р.	2021 р.
1	*2*	*3*	*4*
Чистий дохід від реалізації фінансових інвестицій	7.1	1 807 946	172 600
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	7.1	(1 398 766)	(69 229)
Інші операційні доходи	7.2	3 173 200	1 088 128
Адміністративні витрати	7.3	(33 363)	(30 279)
Інші операційні витрати	7.2	(649 803)	(313 525)
Інші фінансові доходи	7.4	1 512 254	135 558
Інші фінансові витрати	7.4	(907 896)	(108 056)
Інші доходи	7.2	0	825 065
Інші витрати	7.2	0	(177)
Прибуток до оподаткування		**3 503 572**	**1 700 085**
Витрати з податку на прибуток	7.5	0	0
Прибуток за рік		**3 503 572**	**1 700 085**
Інші сукупні прибутки		**0**	**0**
УСЬОГО СУКУПНИЙ ДОХІД ЗА РІК		**3 503 572**	**1 700 085**

Керівник ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» **Юрушев Леонід**

Генеральний директор КУА **Нагорнюк Людмила Касимівна**

Головний бухгалтер КУА **Бригинець Наталя Миколаївна**

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Звіт про фінансовий стан на 31 грудня 2022 року

Стаття звіту	Примітка	31.12.2022	31.12.2021
1	*2*	*3*	*4*
АКТИВИ			
Непоточні активи			
Інвестиційна нерухомість		0	0
Інші фінансові інвестиції	7.8	3 548 930	2 113 991
Довгострокова дебіторська заборгованість	7.10	333 274	453 094
Разом непоточні активи		***3 882 204***	***2 567 085***
Поточні активи			
Поточні фінансові інвестиції	7.9	867 927	260 900
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	7.10	341 377	353 062
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги, за виданими авансами	7.10	2	3
з бюджетом		2 634	814
Інша дебіторська заборгованість	7.10	10 760 303	8 827 809
Грошові кошти та їх еквіваленти	7.11	178 566	23 961
Разом поточні активи		***12 150 809***	***9 466 549***
ВСЬОГО АКТИВИ		**16 033 013**	**12 033 634**
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ`ЯЗАННЯ			
Власний капітал			
Статутний капітал	7.16	300	300
Нерозподілені прибутки	7.16	15 248 471	11 744 899
Всього капітал	7.16	***15 248 771***	***11 745 199***
Поточні зобов`язання та забезпечення			
Поточна кредиторська заборгованість	7.14	698 433	128 636
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	7.14	79 307	153 108
Інші поточні зобов'язання	7.14	6 502	6 685
розрахунками з бюджетом	7.5	0	6
у тому числі з податку на прибуток	7.5	0	6
Розрахунки з оплати праці		0	0
Розрахунки зі страхування		0	0
Всього зобов'язання		***784 242***	***288 435***
ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ТА ЗОБОВ`ЯЗАННЯ		**16 033 013**	**12 033 634**

Керівник ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» **Юрушев Леонід**

Генеральний директор КУА **Нагорнюк Людмила Касимівна**

Головний бухгалтер КУА **Бригинець Наталя Миколаївна**

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Звіт про зміни у власному капіталі за рік , що закінчився 31 грудня 2022 року (Примітка 7.16)

Стаття звіту	Статутний капітал	Резервний капітал	Нерозподілені прибутки	Всього власний капітал
1	*2*	*3*	*4*	*5*
Залишок на 31 грудня 2020 року	300		**10 044 811**	**10 045 111**
Чистий прибуток (збиток) за 2021 рік			1 700 085	1 700 085
Виплати власникам (дивіденди)			0	0
Разом змін в капіталі за 2021 рік			1 700 085	1 700 085
Залишок на 31 грудня 2021 року	300		**11 744 896**	**11 745 196**
Виправлення помилок			3	3
Скоригований залишок на початок 2021 року	300		**11 744 899**	**11 745 199**
Чистий прибуток (збиток) за 2022 рік			3 503 572	3 503 572
Виплати власникам (дивіденди)				
Разом змін в капіталі за 2022 рік			3 503 572	3 503 572
Залишок на 31 грудня 2022 року	300		**15 248 471**	**15 248 771**

Керівник ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» **Юрушев Леонід**

Генеральний директор КУА **Нагорнюк Людмила Касимівна**

Головний бухгалтер КУА **Бригинець Наталя Миколаївна**

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року (Примітка 7.15)

Стаття звіту	Прим.	За рік, що закінчився 31 грудня	
		2022 р.	2021 р.
1	*2*	*3*	*4*
Операційна діяльність			
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)		1 807 946	172 600
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		3 242	1 201
Надходження від повернення авансів		14	
Надходження від повернення позик		721 400	1 287 827
Інші надходження, в тому числі:		1 312 094	2 220 123
надходження від отриманих відсотків по виданим позикам		*1 198 165*	*1 528 356*
надходження по погашеним заборгованостям згідно з кредитними договорами відступлення прав вимоги		*113 800*	*314 288*
надходження від отриманих коштів судового збору, пені, штрафу		*0*	*227 474*
надходження коштів згідно договору купівлі- продажу нежитлових приміщень, земельної ділянки		*0*	*150 005*
надходження від ФСС(допомога з вагітності та пологам)		*129*	*0*
Витрачання на оплату:			
Товарів, робіт, послуг		147 153	441 833
Праці		1 361	1 083
Відрахувань на соціальні заходи		365	296
Зобов'язань з податків та зборів		569	550
Зобов'язань з інших податків і зборів		569	550
Витрачання на надання позик		3 456 228	3 170 750
Інші витрачання		10 615	164
Чистий рух грошових коштів від операційної діяльності	7.15	***228 405***	***67 075***
Інвестиційна діяльність			
Надходження від реалізації фінансових інвестицій		0	0
Надходження від отримання відсотків, позик		0	0
Витрачання на придбання фінансових інвестицій		0	0
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		-73 800	-168 494
Інші платежі		0	0
Чистий рух грошових коштів від фінансової діяльності	**7.15**	***-73 800***	***-168 494***
Чистий рух грошових коштів за звітний період	7.15	154 605	-101 419
Залишок коштів на початок періоду	7.11	**23 961**	**125 182**
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів		0	198
Залишок коштів на кінець періоду	7.11	**178 566**	**23 961**

Керівник ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» **Юрушев Леонід**

Генеральний директор КУА **Нагорнюк Людмила Касимівна**

Головний бухгалтер КУА **Бригинець Наталя Миколаївна**

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Заява про відповідальність керівництва за підготовку і затвердження фінансової звітності

Керівництво ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ» (далі – Компанія) відповідає за підготовку фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» (далі – Фонд), що достовірно відображає у всіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2022 року, сукупні прибутки та збитки, а також рух грошових коштів і зміни в капіталі за рік, що закінчився на цю дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності Фонду керівництво Компанії несе відповідальність за:
• Вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
• Застосування обґрунтованих оцінок і допущень;
• Дотримання відповідних МСФЗ і розкриття всіх суттєвих відхилень в примітках до фінансової звітності;
• Підготовку фінансової звітності, виходячи з допущення, що Фонд продовжуватиме свою діяльність в найближчому майбутньому, за винятком випадків, коли таке допущення неправомірне.

Керівництво Компанії також несе відповідальність за:
• Розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної і надійної системи внутрішнього контролю в Компанії та Фонді;
• Підтримку системи бухгалтерського обліку, що дозволяє у будь-який момент підготувати з достатнім ступенем точності інформацію про фінансове положення Фонду і забезпечити відповідність фінансової звітності вимогам МСФЗ;
• Вживання заходів в межах своєї компетенції для забезпечення збереження активів Фонду;
• Запобігання і виявлення фактів шахрайства і інших зловживань.

Керівник ПАТ ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» **Юрушев Леонід**

Генеральний директор КУА **Нагорнюк Людмила Касимівна**

Головний бухгалтер КУА **Бригинець Наталя Миколаївна**

ПРИМІТКИ
до фінансової звітності
за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

1. Інформація про Фонд

ПАТ «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» (надалі - 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 (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 активами 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 2022 року, та ці примітки склало ПрАТ «КУА «ФОРУМ», яке діє від імені та в інтересах Фонду на підставі Договору про управління активами від 10.12.2014 року.

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

Фонд є підприємством, що становить суспільний інтерес.

Фонд не є контролером / учасником небанківської фінансової групи.

ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ» не є материнською компанією по відношенню до ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ».

Учасником Фонду є інвестор - юридична особа або фізична особа, яка придбала акції цього Фонду і має право на отримання дивідендів на початок строку виплати дивідендів. Участь у Фонді засвідчується випискою з рахунку у цінних паперах учасника Фонду, відкритого у депозитарній установі.

Структура власності Фонду наступна :

Акціонери (учасник)	Країна	Частка володіння	
		31.12.2022	31.12.2021
Товариство з обмеженою відповідальністю «Унібудінвест Менеджмент»	Україна	100%	100%

Станом на 31.12.2022 єдиним акціонером (учасником Фонду) є ТОВ «Унібудінвест Менеджмент».

Кінцевими бенефіціарними власниками Фонду станом на 31.12.2022 є фізичні особи:

Громадянка України – Юрушева Наталя Дмитрівна – проживає в Україні

Громадянка України – Юрушева Єлизавета Леонідівна – проживає в Україні

Громадянка України – Жолинська Анастасія Леонідівна – проживає в Україні

Громадянин Греції – Юрушев Леонід – проживає в Україні

У Фонду відсутні контрагенти, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких прямо або опосередковано є Російська Федерація, та/або у яких Російська Федерація прямо або опосередковано чи юридичні особи, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких є Російська Федерація та/або у яких Російська Федерація прямо або опосередковано має частку у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, інше членство (участь у будь-якій формі) у юридичній особі.

Економічне середовище, в якому Фонд проводить свою діяльність.

Діяльність Фонду в 2022 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.

2020-2021 роки ситуація, як і раніше, залишалась нестабільною, українська економіка почала демонструвати деякі пожвавлення, 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 грудня 2019 року розпочалося глобальне розповсюдження COVID-19, яке суттєво сильно вплинуло на економічне становище України. На кінець 2019 року 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 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 не коригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2022 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2022 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 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 Фонду в майбутніх періодах. Керівництво Фонду уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на компанію.

Показники фінансової звітності за 2022 рік не перераховуються, керівництво Фонду, 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. У 2022 році для перерахунку фінансової звітності згідно стандарту МСБО 29 не має підстав.

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 2022 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 2021 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Фондом фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2022 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. Фінансова звітність підготовлена відповідно до нових стандартів МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ» 15 «Виручка по контактах з клієнтами», що набули чинності з 01 січня 2018 року.

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

2.2. Нові і переглянуті МСФЗ та інтерпретації

2.2.1 Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2022, ефективна дата яких не настала

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022	Вплив поправок
МСБО 16 «Основні засоби»	Поточною редакцією п.17 IAS 16 передбачено, що до первісної вартості об’єкта основних засобів включаються витрати на перевірку активу, зменшені на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. Наприклад, витрати на тестування обладнання включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу зразків, отриманих у процесі тестування, а витрати на випробування свердловини включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу нафти та газу, добутих у результаті випробування свердловини. З 1 січня 2022 року забороняється вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів в періодах, коли компанія готує актив до	01 січня 2022 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022	Вплив поправок
	використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажів та відповідні витрати у складі прибутку або збитку.				
МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»	Поточною редакцією п. 68 IAS 37 не уточнюється, які саме витрати слід брати до уваги при оцінці витрат на виконання контракту з метою ідентифікації його обтяжливості. Внаслідок цього існує розбіжність у методиках врахування витрат, що призводить до відмінностей у фінансовій звітності компаній, які мають у своїх портфелях обтяжливі договори. З 1 січня 2022 року до п. 68 IAS 37 внесено зміни, внаслідок яких встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором, а також: (a) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали; і (b) розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання в числі інших та даного договору. Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто прямі та розподілені витрати.	1 січня 2022 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу
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. IFRS 3 визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов'язання, які вона купує внаслідок об'єднання бізнесу. IFRS 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальні основи фінансової звітності, щоб визначити, що визнається активом чи зобов'язанням. У поточній редакції з метою застосування IFRS 3 замість положень Концептуальних основ, випущених у 2018 році, покупці повинні використовувати визначення активу та зобов'язання та відповідні вказівки, викладені у Концептуальних основах, прийнятих Радою з МСФЗ у 2001 році. З 1 січня 2022 року оновлено посилання відповідно до якого, покупці повинні посилатися на Концептуальні засади, випущені у 2018 році, для визначення того, що складає актив чи зобов'язання. 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 МСБО (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи" або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні основи фінансової звітності 2018 року.	1 січня 2022 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1 «Перше застосува	Пункт D16 (a) МСФЗ 1 надає дочірній організації, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, звільнення щодо оцінки його активів та зобов'язань. Виняток, передбачений пунктом D16 (a) IFRS 1, не застосовується до компонентів капіталу. Відповідно, до внесення поправки до IFRS 1 від дочірньої організації, яка вперше застосовувала МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, могли вимагати вести два	1 січня 2022 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022	Вплив поправок
ння Міжнародних стандартів фінансової звітності»	окремі обліку для накопичених курсових різниць, заснованих на різних датах переходу на МСФЗ. Поправка до IFRS 1 розширює звільнення, передбачене пунктом D16 (a) IFRS 1, на накопичені курсові різниці, щоб скоротити витрати для компаній, що вперше застосовують 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.				
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»	Поправка пояснює, які комісії враховує компанія, коли вона застосовує тест «10 відсотків», передбачений пунктом B3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи є модифікація фінансового інструменту суттєвою і чи слід припиняти визнання фінансового зобов'язання. Так, з 1 січня 2022 року при визначенні величини виплат комісійної винагороди за вирахуванням отриманої комісійної винагороди позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійну винагороду, виплачену від імені один одного. Тобто, комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань, включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і позикоотримувачем, включаючи винагороду, сплачену або отриману від інших сторін. Якщо заміна одного боргового інструменту на інший або модифікація його умов відображається в обліку як його погашення, всі понесені витрати або виплачена комісійна винагорода визнаються як частина прибутку або збитку від погашення відповідного боргового зобов'язання. Якщо заміна одного боргового інструменту на інший або модифікація його умов не відображається в обліку як погашення, то на суму всіх понесених витрат або виплаченої комісійної винагороди коригується балансова вартість відповідного боргового зобов'язання, і це коригування амортизується протягом строку дії модифікованого зобов'язання, що залишився.	1 січня 2022 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда»	Поправка стосується стимулюючих платежів з оренди. До внесення поправок до ілюстративного прикладу 13 як частина факторів включалося відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна, при цьому в прикладі недостатньо чітко було представлений висновок про те, чи таке відшкодування відповідатиме визначенню стимулу до оренди. Найпростішим виходом з існуючої плутанини Рада МСБО прийняла рішення виключити з ілюстративного прикладу 13 відшкодування, що стосується поліпшень орендованого майна. Відтак, поправка уточнює ілюстративний приклад № 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від	Відсутня, оскільки стосується лише прикладу	-	Не застосовано достроково	Не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022	Вплив поправок
	орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.				
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство»	Поправка стосується ефекту оподаткування при визначенні справедливої вартості. В даний час відповідно до пункту 22 IAS 41 при визначенні справедливої вартості шляхом дисконтування грошових потоків компанії виключають із розрахунку грошові потоки з оподаткування. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що грошових потоки, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка приводить IAS 41 до відповідності IFRS 13. З 1 січня 2022 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 IAS 41 скасовано.	1 січня 2022 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу
МСБО 1 «Подання фінансової звітності»	Поправки роз'яснюють критерій у 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 він 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 • «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал.	01 січня 2023 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022	Вплив поправок
МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість»	Поправки включають: Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики. Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за обґрунтованими очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності. Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності. Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається.	01 січня 2023 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу
МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»	До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках . Поєднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями. Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty). Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в облікової політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації. Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду.	1 січня 2023 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу
МСБО 12 «Податки на прибуток»	Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визнанні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути	1 січня 2023 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022	Вплив поправок
	рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникло. Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів: (a) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподатковуваного прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю, відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних: (i) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і (ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу; (b) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.				
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 • Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях • 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	1 січня 2023 року	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу
МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансов	Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що	Дата набуття чинності має бути визначена	Дозволено	Не застосовано достроково	Не мали впливу

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022	Вплив поправок
а звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»	прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.	Радою МСФЗ			

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 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 2022 року.
Фондом у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2022, 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»,	• Концептуальні основи фінансової звітності • МСБО 23 «Витрати на позики»

• 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»	

2.2.2. МСФЗ, які прийняті та набули чинності з 01 січня 2022 р.

МСБО 16 «Основні засоби»

Поточною редакцією п.17 IAS 16 передбачено , що до первісної вартості об'єкта основних засобів включаються витрати на перевірку активу, зменшені на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. З 1 січня 2022 року забороняється вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів в періодах, коли готується актив до використання за призначенням. Виручка від продажів та відповідні витрати будуть відображатися у складі прибутку або збитку.

МСБО 37 «Забезпечення , непередбачені зобов'язання та непередбачені активи»

Поточною редакцією п.68 IAS 37 не уточнюється , які саме витрати слід брати до уваги при оцінці витрат на виконання контракту з метою ідентифікації його обтяжливості. Внаслідок цього існує розбіжність у методиках врахування витрат, що призводить до відмінностей у фінансовій звітності компаній, які мають у своїх портфелях обтяжливі договори. З 1 січня 2022 року до п.68 IAS 37 внесено зміни, внаслідок яких встановлено , що витрати на виконання договору включають витрати , які безпосередньо пов'язані з цим договором, а також :

(a) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали ;і

(b) розподілені інші витрати , безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад , розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання в числі інших та даного договору. Поправки уточнюють , що «витрати на виконання договору» являють собою витрати ,безпосередньо пов'язані з договором - тобто прямі та розподілені витрати.

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»

Внесена поправка, яка пояснює те, які комісії враховуються, коли вона застосовується тест «10 відсотків», передбачений пунктом B3.3.6 МСФЗ 9 для оцінки того , чи є модифікація фінансового інструменту суттєвою і чи слід припиняти визнання фінансового зобов'язання . Так з 1 січня 2022 року при визначенні величини виплат комісійної винагороди за вирахуванням отриманої комісійної винагороди позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійну винагороду , виплачену від імені один одного.

Поправки до МСФЗ 9, МСБО 39, МСФЗ 7, МСФЗ 4 і МСФЗ 16 «Реформа базової процентної ставки - етап 2»

Поправки передбачають ряд звільнень, які застосовуються для усунення наслідків для фінансової звітності у випадках, коли міжбанківська ставка пропозиції (IBOR) замінюється альтернативною практично без ризиковою відсотковою ставкою.

Поправки передбачають:

• спрощення практичного характеру, згідно з яким зміни договору або зміни грошових потоків, безпосередньо необхідні реформою, повинні розглядатися як зміни плаваючої процентної ставки, еквівалентні зміні ринкової процентної ставки;
• допускається внесення змін, необхідних реформою IBOR, у визначення відносин хеджування і документацію з хеджування без припинення відносин хеджування;
• організаціям надається тимчасове звільнення від необхідності дотримання вимог щодо окремо ідентифікованих компонентів у випадках, коли інструмент з без ризиковою ставкою визначається на розсуд організації як ризиковий компонент у рамках відносин хеджування.
Дані поправки не вплинули на фінансову звітність Фонду. Фонд має намір застосовувати спрощення практичного характеру в майбутніх періодах у разі необхідності.

Поправки до МСФЗ 16 – «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією Covid-19, чинні після 30 червня 2021 року»
28 травня 2020 року Рада з МСФЗ випустила поправку до МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда » – «Поступки з оренди, пов'язані з пандемією Covid-19». Дана поправка передбачає звільнення для орендарів від застосування вимог МСФЗ (IFRS) 16 в частині обліку модифікацій договорів оренди в разі поступок з оренди, які виникають в якості прямого наслідку пандемії Covid-19. Як спрощення практичного характеру орендар може прийняти рішення не аналізувати, чи є поступка з оренди, надана орендодавцем у зв'язку з пандемією COVID-19, модифікацією договору оренди. Орендар, який приймає таке рішення, повинен враховувати будь-які зміни орендних платежів, обумовлені поступкою з оренди, пов'язаної з пандемією COVID-19, аналогічно тому, як це зміна відображалась б в обліку відповідно до МСФЗ (IFRS) 16, якщо б воно не було модифікацією договору оренди. Передбачалося, що ця поправка буде застосовуватися до 30 червня 2021 року, але у зв'язку з впливом пандемії Covid-19 31 березня 2021 року Рада з МСФЗ вирішила продовжити термін застосування спрощень практичного характеру до 30 червня 2022 року.

2.3. Оцінка ефективності керівництва в управлінні економічними ресурсами

Незважаючи на ускладнення умов ведення бізнесу у зв’язку із запровадженням обмежувальних карантинних заходів, нестабільну економічну та політичну ситуацію в країні, у звітному періоді динаміка показників та результатів поточної і фінансово-господарської діяльності Фонду є позитивною, що свідчить про ефективність системи його менеджменту керівництва в цілому та дієвість системи управління ризиками зокрема.
Впродовж звітного 2022 року власний капітал Фонду зріс з 11 745 199 тис. грн. (станом на 31.12.2021) до 15 248 771 тис. грн. (станом на 31.12.2022), або майже на 30%, а прибуток Фонду за 2022 рік склав 3 503 572 тис. грн. (порівняно з прибутком за 2021 рік в сумі 1 700 085 тис. грн.).
Отримані результати та досягнення дають підстави керівництву Фонду оцінювати здатним генерувати ним у майбутньому чисті грошові надходження, достатні для забезпечення належного рівня ліквідності та платоспроможності.

2.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.5. Припущення про безперервність діяльності

2.5.1. 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. 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. У зв’язку з цим дана фінансова звітність складена на основі припущення про безперервність діяльності Фонду, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов’язань відбувається в ході звичайної діяльності.

2.5.2. Припущення про безперервність діяльності.

Вторгнення Росії в Україну відбулося наприкінці лютого 2022 року. 24 лютого близько 4-ї години президент РФ Володимир Путін оголосив про початок «спеціальної воєнної операції», метою якої він назвав «демілітаризацію і денацифікацію України «. За кілька хвилин російські ракети атакували українські аеродроми та військові об'єкти по всій Україні ,почалося відкрите збройне вторгнення росіян із території Білорусі та тимчасово окупованого Криму. Російсько-українська війна , розпочата РФ у 2014-му ,перейшла в нову фазу. Своєю збройною агресією Росія розв'язала першу в XXI столітті континентальну війну в Європі, підірвавши систему колективної світової безпеки , встановлену після Другої світової війни. Не маючи спроможності перемогти на полі бою ,російська держава-терорист вдається до варварських обстрілів українських міст та критичної інфраструктури. Більшість ракетних атак були націлені на цивільні об'єкти. Руйнуючи нашу енергетику, російські терористи прагнуть спричинити в Україні гуманітарну катастрофу та суспільний хаос, знищити економіку та позбавити міста життя. Військова агресія РФ проти України надала особливого значення питанням безперервності діяльності. Війна спричиняє негативний вплив на всі сфери життя як держави в цілому, так і окремої людини та суб'єктів господарювання. Військові дії призводять до значних жертв, міграції населення, пошкодження інфраструктури та порушення економічної діяльності в Україні. Слід зазначити, що пов'язані з війною події відбуваються в період значної економічної невизначеності та нестабільності у світі, тому наслідки, скоріше за все, будуть взаємодіяти з наслідками поточних ринкових умов і посилювати їх. В структурі власності Компанії відсутні юридичні особи – резиденти РФ та фізичні особи – громадяни РФ та не має економічних зв'язків з РФ та республікою Білорусь.

24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб, продовжений до 21.11.2022 року, продовжений із 05 години 30 хвилин 21 листопада строком на 90 діб .

Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) на позачерговому засіданні 24 лютого прийняла низку таких рішень, зокрема згідно рішення № 136 тимчасово з 11:00 24 лютого 2022 року:

-компаніям з управління активами , зберігачам активів ІСІ та зберігачам активів НПФ зупинити проведення операцій з активами ІСІ та НПФ відповідно.

В процесі діяльності НКЦПФР вносила зміни та доповнення до рішення № 136 ,надавала дозволи на проведення окремих операцій , що свідчить про можливість Компанії продовжити свою діяльність на безперервній основі.

НКЦПФР дозволила компаніям з управління активами за рахунок активів ІСІ перераховувати кошти, що становлять активи відповідного ІСІ на наступний рахунок відкритий в Національному банку України для потреб ЗСУ ,прийняла рішення щодо доповнення переліку операцій , що можуть проводити з активами ІСІ у період військового стану в країні.

Військова агресія РФ проти України надала особливого значення питанням безперервності діяльності. Війна спричиняє негативний вплив на всі сфери життя як держави в цілому, так і окремої людини та суб'єктів господарювання. Військові дії призводять до значних жертв, міграції населення, пошкодження інфраструктури та порушення економічної діяльності в Україні. Слід зазначити, що пов'язані з війною події відбуваються в період значної економічної невизначеності та нестабільності у світі, тому наслідки, скоріше за все, будуть взаємодіяти з наслідками поточних ринкових умов і посилювати їх. В структурі власності Компанії відсутні юридичні особи – резиденти РФ та фізичні особи – громадяни РФ та не має економічних зав'язків з РФ та республікою Білорусь.

Під час складання фінансової звітності Компанія з управління активами розглянула вплив війни на безперервність діяльності Фонду та провела аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, щоб визначити, чи існує суттєва невизначеність щодо здатності Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі.

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 2022 рік Фондом обрана стратегія якісного розвитку, порівняно зі стратегією якісного і інтенсивного розвитку у минулих роках. У 2022 році Фонд спрямував 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.

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 Фонду в Україні. На думку керівництва, застосування припущення щодо здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі є адекватним, враховуючи належний рівень достатності капіталу.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2022 року.

2.7. Перелік звітів фінансової звітності

Звіт про фінансовий стан (Баланс);
Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід;
Звіт про рух грошових коштів (складений за прямим методом);
Звіт про зміни у власному капіталі;
Пояснювальні примітки до фінансової звітності.

3. Суттєві положення облікової політики

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

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.
Відповідно до п.5 ст.12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та звітність в Україні», підприємства, які згідно з законодавством зобов’язані готувати фінансову звітність за МСФЗ, повинні складати та подавати свою фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (див. як «iXBRL»). На дату випуску цієї фінансової звітності

таксономія UA XBRL за МСФЗ за 2021 рік ще не опублікована, а процес подання фінансової звітності за 2022 рік в єдиному електронному форматі ще не розпочато. Керівництво Фонду планує підготувати звіт iXBRL та подати його у встановлені законодавством терміни.

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.

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).

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 інструмента 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 кожну дату балансу поділяються на:

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

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Фонд оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.
Справедлива вартість – це ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов’язання у звичайній операції на головному (або найсприятливішому) ринку на дату оцінки за поточних ринкових умов (тобто вихідна ціна), незалежно від того, чи спостерігається така ціна безпосередньо, чи оцінена за допомогою іншої методики оцінювання.

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

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 Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування» в поточній редакції від 14.11.2017, 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 оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.
В подальшому грошові кошти та їх еквіваленти відображаються за амортизованою вартістю, оскільки (і) вони утримуються для отримання передбаченим договором грошових потоків і ці грошові потоки являють собою виключно виплати основної суми боргу та процентів та (ії) вони не віднесені у категорію оцінки за справедливою вартістю через прибуток чи збиток. Умови, встановлені виключно законодавством, не впливають на результати SPPI-тесту, крім випадків, коли вони включені в умови договору і застосовувалися б, навіть якщо у подальшому законодавством змінилося б. Суми, використання яких обмежене, виключається зі складу грошових коштів та їх еквівалентів при підготовці звіту про рух грошових коштів. Суми, обмеження щодо яких не дозволяють обміняти їх використати для розрахунку по зобов’язаннях протягом, принаймні, дванадцяти місяців після звітного періоду, включаються до складу інших необоротних активів.
Облік грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за амортизованою собівартістю. Водночас, оскільки вплив зміни вартості грошей у часі для еквівалентів грошових коштів є несуттєвий, що випливає із суті таких активів, амортизована собівартість дорівнюватиме їх номінальній вартості.
Таким чином, Фонд обліковує грошові кошти та їх еквіваленти за їх номінальною вартістю без застосування амортизації за методом ефективного відсотка.

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, 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 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 справедливу вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних. Фонд може оцінювати справедливу 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'юнктури ринків на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами загальної кон'юнктури 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.
Справедлива вартість акцій, що не мають біржових котирувань, визначається на підставі даних про фінансові результати (прибуток або збиток), які наведені в фінансових звітах на звітну дату за звітний період, та не може бути нижче їх номінальної вартості. Результат змін (дооцінка або уцінка справедливої вартості акцій) визнається у складі прибутку/збитку звітного періоду Фонду. Різниця між датами завершення звітного періоду акціонерних товариств та Фонду не перевищувала трьох місяців.
Справедлива вартість часток в господарські товариства, які знаходяться в активах Фонду та не мають біржового курсу і визначити вартість яких іншими методами неможливо, дорівнює пропорційній частці вартості чистих активів товариства, частки якого придбані, або останній балансової вартості, якщо суттєвих змін протягом року не відбулось.

3.3.5. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю відносять облігації та векселі, дебіторську заборгованість, у тому числі позики. Після первісного визнання їх оцінюють за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.
Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Фонд використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

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

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

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Фонду за договором; і грошовими потоками, які Фонд очікує одержати на свою користь.
МСФЗ 9 не містить конкретних обов’язкових вимог до оцінки зміни кредитного ризику.
Відповідно до пункту Б5.5.18 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 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.

Підприємство вільне 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 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 Фонду. 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 прибутки та збитки (сукупний дохід).

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.

Фонд 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 Фондом за гарантіями ліквідаційної вартості.

Виключення для невизнання на балансі активу з права користування
Фонд використовує виключення та не визнає на балансі активи 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 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, Фонду:

- 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.

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, Фонду:

- 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.

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 послідуюча оцінка інвестиційної нерухомості

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

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

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

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

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

4.1. Забезпечення

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

4.2. Виплати членам Наглядової ради

Фонд визнає короткострокові виплати членам Наглядової ради, як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми.
Відповідно до українського законодавства, Фонд утримує соціальні внески із виплат членам Наглядової ради. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань у періоді, в якому були надані послуги.

4.3. Операції в іноземній валюті

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.
Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу.
Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції.
Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості.
Курсові різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.
Компанія використовувала обмінні курси на дату балансу Фонду:

	31.12.2022	**31.12.2021**
Гривня / 1 євро	38,9511	30,9226

4.4. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.
Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов’язань.
Дохід від продажу фінансових інструментів або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

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

Прибуток або збиток від зміни балансової вартості фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, визнається у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід). При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взяте 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 за 2022 рік не нараховувався і не сплачувався.

4.6. Умовні зобов'язання та активи

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

5. Основні припущення, оцінки та судження

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

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

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

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

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

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

Під час здійснення судження Фонд враховує найостанніші положення інших органів, що

розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Фонд не здійснював.

5.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

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

5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

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

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

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

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

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

- застосування останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами, якщо вони доступні;
- посилання на поточну справедливу 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.

Оскільки строк погашення залишків грошових коштів на поточних рахунках в банках є строк в межах декількох днів та сума резерву очікуваних кредитних збитків є незначною, Фонд не формує резерв очікуваних кредитних збитків щодо залишків грошових коштів на поточних рахунках в банках та депозитах строком до 3-х місяців.

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 інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов’язані з не підконтрольним Фонду чинником (фактором) і можуть суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

5.5. Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу

на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставляння 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 01.01.2022 розрахункова середньозважена ставка за кредитами комерційних банків України (вартість в процентах річних, %) за даними НБУ у 2022 році (вартість короткострокових кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %, по суб`єктам господарювання в національній валюті) (офіційний сайт НБУ за посиланням https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo) складає 12,5 %. на 31.12.2022 року 19% Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту Національного банку України за посиланням https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo, https://bank.gov.ua/statistic/sektor-financial/data-sector-financial розділ «Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)»

Станом на 31.12.2022 р. середньозважена ставка за нарахованими процентами на залишки грошових коштів на поточних рахунках Фонду в АБ «Укгазбанк» у національній валюті становила 15,25%, у доларах США - 0,2%.

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 25.07.2019. 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 банка по суті банкрутство банка 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 кожну 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 кожну 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 Фонду.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане простроченим. 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 потужній потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій 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 впливу застосування МСФЗ 16
Фонд орендує нежитлове приміщення, строк оренди за яким закінчився 30 вересня 2022 року (договір призупинено). Строк оренди приміщення по новому договору з 01 жовтня 2022 року по 30 вересня 2023 року.
Фонд не визнає на балансі активи з права користування щодо договору оренди за яким строк оренди закінчується протягом 2022 року (до 12 місяців з дати звітності). Фонд відносить орендні платежі за таким договором на витрати протягом строку оренди.(пункт 7.12)

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
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, дохідний	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 корпоративних прав та 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 Фонду. 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 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.

В результаті змін ймовірності погашення та очікування вхідних грошових потоків (дані 3-го рівня ієрархії) унаслідок анулювання та блокування обігу цінних паперів НКЦПФР, згідно даних виписки депозитарної установи, станом на 31 грудня 2022 року в обліку Фонду рахуються визнані знеціненими до нульової вартості наступні пакети акцій :

№	Назва емітента	Код ЄДРПОУ	Кількість акцій (шт.)	Стан	Частка у статутному капіталі (%)	Вартість акцій до знецінення (тис грн)
1	ВАТ «Біотехмет»	36337507	799 258	Блоковано 31.10.2014 р. Рішення НКЦПФР №95 від 22.01.2014 р.	0,6660	4 046
2	ВАТ «Грант Індастрі Груп»	35264213	9 518 760	Блоковано 04.2013. Рішення НКЦПФР № 2620 від 19.11.2012.	8,4625	471
3	ПАТ БК «Європа-Азія-Україна»	33151902	1 222 303	Блоковано 16.12.2014 Рішення НКЦПФР № 1680 від 09.12.2014р.	0,4543	14 983
4	ВАТ «Завод електрокераміки»	24734497	10 000 000	Блоковано 27.10.2019 Рішення НКЦПФР № 1340 від 27.10.2009 р.	2,4997	140
5	ЗАТ «Корпорація «Інтерагро»	30265432	8 000	Блоковано 19.11.2013 Рішення НКЦПФР № 2626 від 19.11.2013 р.	80,0000	4 109
6	ВАТ «Меттехізолстандарт»	36337622	262 020	Блоковано 27.11.2014 Рішення НКЦПФР №	0,2216	2 026

				1562 від 18.11.2014 р.		
7	ВАТ «Сільроспродукт»	36264738	100 000	Блоковано 27.11.2014 р. Рішення НКЦПФР №1562 від 18.11.2014 р.	0,0892	767
8	ЗАТ «Інтер Тайл»	33136879	56 250 218	Анульовано 27.12.2019 р.	49,8875	37 018
9	ВАТ «Орджонікідзевський хлібзавод»	00381427	305 383	Виконавчі провадження 07.09.2020 р.25.02.2020	34,2	76
	Разом :					**63 636**

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 Фондом за нульовою вартістю до моменту відновлення обігу. Компанія здійснює безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань Фонду 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**	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	**2022**	**2021**
Дата оцінки	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	**31.12.22**	**31.12.21**
Довгострокові фінансові інвестиції (КП)	-	-	-	-	3 548 930	2 113 991	**3 548 930**	**2 113 991**
Поточні фінансові інвестиції (акції)	-	-	-	-	867 927	260 900	**867 927**	**260 900**

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

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 ґрунтується 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 активу 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 3-м та 2-м рівнями ієрархії справедливої вартості
У 2022 та 2021 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 31.12.2021	Надходження (вибуття) – чисті зміни справедливої вартості	Залишки станом на 31.12.2022	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Довгострокові фінансові інвестиції (корп. права) (примітка 7.8)	2 113 991	1 434 939	3 548 930	+3 132 028 (Операційні доходи від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю) -395 483 (Операційні витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю) +97 000 придбання частки в СК -1 398 606 продаж частки в СК
Поточні фінансові інвестиції (акції) (примітка 7.9)	260 900	607 027	867 927	+35 436 (Операційні доходи від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю) +585 156 (придбання акцій простих) -13 565 (Операційні витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю

Для визначення справедливої вартості інвестицій Фонду в акції та корпоративні права інших підприємств Компанія застосовує методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливу вартість, максимізуючи використання доречних відкритих вхідних даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних - це один метод оцінки справедливої вартості - на базі техніки доходного підходу.

Рівень ієрархії справедливої вартості таких активів – 3 рівень.

1. <u>Перший етап: Збір вхідних даних</u>

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:

a) Баланс (Форма №1) підприємства – суб’єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, станом на дату визначення справедливої вартості – кінець відповідного звітного періоду;
b) 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;

c) 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 доходного 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:

- 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 кожну звітну дату (квартал) Компанія проводить оцінку інвестицій в корпоративні права та акції з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку. На останній день кожного місяця дані по Фонду подаються до НКЦПФР (примітки 7.8 та 7.9).

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 2022 р. для оцінки справедливої вартості активів, віднесених до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості станом на 31.12.2022, 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 залишаться без змін:

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням та 3-го рівня ієрархії	Справедлива вартість активів на 31.12.22, тис. грн	Метод оцінки	Суттєві неспостережувані дані	Обґрунтоване відхилення	Аналіз чутливості справедливої вартості до неспостережуваних даних
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	3 548 930	Дані про вартість чистих активів, фінансова звітність емітентів	Відсоток зміни вартості активів за рік	+/- 9%	319 404
Поточні фінансові інвестиції (акції, які не мають біржових котирувань)	867 927	Дані про вартість чистих активів, фінансова звітність емітентів	Відсоток зміни вартості активів за рік	+/- 3%	26 038

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

Стаття	Балансова вартість тис. грн.		Справедлива вартість (оцінена) тис. грн.	
	2022	2021	2022	2021
Грошові кошти та їх еквіваленти	178 566	23 961	178 566	23 961
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	3 548 930	2 113 991	3 548 930	2 113 991
Поточні фінансові інвестиції (акції, які не мають біржових котирувань)	867 927	260 900	867 927	260 900
Довгострокова дебіторська заборгованість	333 274	453 094	333 274	453 094
Поточна дебіторська заборгованість	11 101 680	9 180 871	11 101 680	9 180 871
Поточна кредиторська заборгованість	784 242	288 429	784 242	288 429

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованостей без встановленої ставки відсотка, які обліковуються за амортизованою вартістю, що дорівнює сумі первісного рахунку фактури, оскільки вплив дисконтування є несуттєвим, неможливо визначити достовірно, так як відсутнє ринкове котирування цих інструментів. Керівництво Фонду вважає, що справедлива вартість зазначених фінансових активів та зобов’язань дорівнює їх балансовій вартості.

Керівництво Фонду 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	2022 рік	2021 рік
Доходи від реалізації фінансових інвестицій	1 807 946	172 600
Собівартість реалізованих фінансових інвестицій	(1 398 766)	(69 229)
Прибуток (збиток) від реалізації фінансових інвестицій	**409 180**	**103 371**

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, інші витрати

тис. грн.

Статті	2022 рік	2021 рік
Інші операційні доходи		
Відсотки одержані, в т.ч.	5 726	1 214
- *по залишкам грошових коштів на банківських рахунках*	*5 726*	*1 214*
- *за короткостроковими депозитами*	*0*	*0*
-	*0*	*0*
Дохід від купівлі-продажу іноземної валюти	0	0
Дохід від операційної курсової різниці	0	438
Дохід від зміни вартості фінансових активів	3 167 464	407 991
Одержані штрафи, пені	0	0
Дохід від списання кредиторської заборгованості	10	0
Всього інші операційні доходи	**3 173 200**	**409 643**
Інші операційні витрати		
Підтримка ЗСУ	(12 039)	0
Витрати від операційної курсової різниці	0	0
Витрати від списання безнадійної дебіторської заборгованості	(10)	0
Резерв під знецінення дебіторської заборгованості	(228 705)	0
Витрати від зміни вартості фінансових інвестицій	(409 049)	(721 516)
Всього інші операційні витрати	**(649 803)**	**(721 516)**
Інші доходи (списання заборгованостей за внесками у зв'язку зі зменшення часток в статутних капіталах товариств**)**	0	825 065
Інші витрати	0	(177)

Курсові різниці від операцій в іноземній валюті за 2022 рік відображені у «згорнутому» вигляді.
Зміни справедливої вартості фінансових інвестицій за 2022 рік відображені у «розгорнутому» вигляді.

7.3. Адміністративні витрати

тис. грн.

Статті	2022 рік	2021 рік
Винагорода компанії з управління активами ICI	21 970	16 950
Оплата праці членам наглядової ради Фонду	1 531	1 345
Єдиний соціальний внесок на оплату праці	336	296
Податок на нерухомість	0	0
Орендна плата	9 101	10 163
Послуги авіаперевезень	0	281
Послуги проживання	0	225
Нотаріальні послуги	81	234
Аудиторські послуги	70	128
Депозитарні послуги	243	244
Послуги банка	14	373
Інші адміністративні витрати	17	40
Всього адміністративні витрати	**33 363**	**30 279**

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

Структура витрат та їх сума в цілому відповідають вимогам діючого законодавства щодо сум витрат, які відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування (а саме: Положенню про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» від 13.08.2013 № 1468 (далі Положення №1468).

Фактичний розмір винагороди Компанії за 2022 рік не перевищив 10 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом 2022 фінансового року, відповідно до вимог Положення №1468.

Розмір витрат Фонду не перевищив 5 відсотків середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом 2022 фінансового року, що відповідає вимогам, визначеним розділом 2 Положення №1468.

7.4. Інші фінансові доходи та витрати

тис. грн.

Статті	2022 рік	2021 рік
Відсотки одержані в т.ч.		
за позиками (кредитами)	1 185 789	1 086 476
Інші доходи від фінансових операцій (дисконтування)	326 465	135 558
Дохід від операцій за договорами відступлення права вимоги	0	0
Дивіденди одержані	0	0
Погашення облігацій, купонний дохід	0	0
Всього інші фінансові доходи	**1 512 254**	**1 222 034**
Інші фінансові витрати (дисконтування)	907 896	108 056
Всього інші фінансові витрати	**907 896**	**108 056**

7.5. Оподаткування

Фонд не має витрат з податку на прибуток у зв'язку з тим ,що відповідно до статті 141.6.1 Податкового Кодексу України звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування ,а саме: кошти, залученні від учасників інституту спільного інвестування , доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування , доходи , нараховані за активами інституту спільного інвестування (відсотки за депозитами, дооцінка цінних паперів, корпоративних прав тощо),та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками ,роялті тощо). Поточна ставка податку на прибуток у 2022 році складала 18%.

Але внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачень, а також через практику , що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності , у разі , якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва КУА економічної діяльності Фонду , ймовірно , що Фонд змушений буде сплатити ,штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів , втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва компанія сплатила усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки , так як не є суттєвими та не вплинуть на вартість фінансових інструментів , втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди.

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 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 на користь акціонера ТОВ «Унібудінвест Менеджмент», якому належать 100% простих іменних акцій, згідно Рішення Акціонера № 21 від 18.04.2018 року, Протоколу Засідання Наглядової № 19/04/18 від 19.04.2018 року Фондом здійснено виплату дивідендів згідно порядку, що встановлений Наглядовою радою, в сумі 73 800 тис. грн.

Кредиторська заборгованість на 31.12.2022 по невиплачених дивідендах, яка становить 79 308 тис. грн., зменшилась в порівняні з 2021 роком (153 108 тис. грн.) на 73 800 тис. грн.

7.8. Довгострокові фінансові інвестиції

Довгострокові фінансові інвестиції представлені корпоративними правами (частками у статутних капіталах) підприємств.

Рух довгострокових фінансових інвестицій у 2022 році:

тис. грн.

Корпоративні права (частка в статутному капіталі)					
Назва емітента КП	**Частка у СК %.**	**Код ЄДРПОУ**	**31.12.2022**	**31.12.2021**	**Зміна вартості протягом 2022 року (+дооцінка, придбання) (- уцінка, продаж)**
КП в Торговий дім «Коростенський завод МДФ»	94,16	36592247	315	457	-142
КП в ТОВ «Керт»	45,99	33835663	998 981	126 312	+872 669
КП в ТОВ «Коростенський індустріальний парк»	100	35299267	249 338	254 529	-5 191
КП в ТОВ «Моноліт-Н»	99,99	39591948	10 769	10 840	-71

КП в ТОВ «Бізнес Сіті Солюшнс»	0	36350837	0	76 552	-76 552 (продаж)
КП в ТОВ «Бестор Трейд»	92,81	39361752	15	1 260	- 1 245
КП ТОВ «Готель Менеджмент»	99,90	36413399	190 936	152 759	+38 177
КП в ТОВ»Гранд Холдинг Інвест»	99,99		117		+117
КП в ТОВ «Житомирська меблева фабрика»	99,80	41183043	3 103	2 249	+854
КП в ТОВ «Офіс Менеджмент»	71,34	36413357	109 686	111 643	-1 957
КП в ТОВ «Провіта Менеджмент»/Гранд Круїз Готель	99,99	36593387	9 539	9 643	-104
КП в ТОВ «Ярославів Вал»	45,77	31354376	37 261	35 778	+1 483
КП в ТОВ «Українська Холдингова Лісопильна Компанія»	80, 077	39325379	9 999	229 981	-219 982
КП в ТОВ «БФ Експо»	99,67	35925292	9 310	2 236	+7 074
КП в ТОВ «БФ Енерго»	70,87	36230012	620 262	50 382	+569 880
КП в ТОВ «БФ Завод»	61,27	35512066	142 898	145 542	-2 644
КП в ТОВ «БФ Проект»	99,97	35530368	169 017	151 722	+17 295
КП в ТОВ «БФ Сервіс»	99,99	35602713	34 636	37 304	-2 668
КП в ТОВ»БФ Склад»	67,6		223 871		+127 871 +96 000(придбання
КП в ТОВ «БФ Термінал»	99,14	36077167	3 310	303	+3 007
КП в ТОВ «Резалт Маркетинг»	99,92	42984372	26	63	-37
КП в ТОВ «Еко Дім»	100	44213976	118 429	118 450	-21
КП в ТОВ «Епоха-С»	9,12	32593954	420	418	+2
КП в ТОВ «Кінопрем'єр»	10,0	25195022	398	2 211	-1813
КП в ТОВ «Земля - 48»	14,52	34524945	2 598	2 591	+7
КП в ТОВ «Інтерсоюзгаз»	99,99	22963839	465 261	465 339	-78
КП в ТОВ «Наса»	98,75	32380590	61 660	49 642	+12 018
КП в ТОВ «Ніт Груп»	99,90	39411745	12 570	12 570	0
КП в ТОВ «Парус-2008»	99,93	33807442	52 677	54 763	-2 086
КП в ТОВ «Ілком Кераміка»	10	44387877	548	548	0
КП в ТОВ «Форум-Консалтинг»	29,20	33056275	7 962	7 900	+62
КП в ТОВ «Фландрія СТА»	69,70	38716486	0	2	-2
КП в ТОВ»КК»Коростенський індустріальний парк»	100,00		1 000		+1 000 (придбання)
КП в ТОВ «Куба Кемп»	10,00		137		+137
КП ТОВ «Лігнотест»	99,99		1 879		+1 879 (придбання)
КП в Інших підприємствах			2	2	0
Всього			**3 548 930**	**2 113 991**	+1 434 939

В портфелі Фонду є активи (корпоративні права) з часткою володіння 10 і більше відсотків (наявність контролю), але враховуючи МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» Фонд є інвестиційним суб'єктом господарювання і не консолідує свої дочірні підприємства.

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 на підставі даних квартальної звітності 2022 року.

7.9. Поточні фінансові інвестиції

Поточні фінансові інвестиції представлені цінними паперами (акціями) підприємств:

тис. грн.

Назва емітента	Частка Фонду у СК, %	Код ЄДРПОУ	31.12.2022	31.12.2021	Переоцінка (+дооцінка) (-уцінка)
Акції українських емітентів					
АТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД» *	98,8362	00554514	192 145	176 884	+15 261
ПрАТ «СВЕСЬКИЙ НАСОСНИЙ ЗАВОД»*	23,9224	05785454	8 704	8 704	0
ПрАТ «Ю.П.П.»*	100	30573721	81 922	75 312	+6 610
ПрАТ "Коростенський завод МДФ"**	10	37079170	585 156		+585 156 (придбання)
Всього	**Х**		**867 927**	**260 900**	**+607 027**

** У звітному періоді було проведено переоцінку акцій, що не мають біржових котирувань, за даними квартальної фінансової звітності емітентів цих акцій.*
***У звітному періоді було придбано акції ПрАТ »Коростенський завод МДФ» загальною кількістю 7 412 499 штук у юридичної особи Старвінгс Холдінг Лімітед , яка належним чином зареєстрована та існує за законодавством Республіки Кіпр (реєстраційний номер: НЕ 277254).*

Наявність інвестицій Фонду в акції, які внесені до біржового списку організаторів торгів, проте не мають біржових котирувань, підтверджені випискою про стан рахунку в цінних паперах депозитарною установою ТОВ «УНІБУД ФІНАНС» - ліцензія на здійснення депозитарної діяльності Рішення НКЦПФР № 437 від 19.04.2016 р.

Для визначання справедливої вартості інвестицій Фонду в акції, що не мають біржових котирувань, Компанія здійснювала оцінку справедливої вартості на даних фінансової звітності емітентів щодо результатів діяльності та частки Фонду у статутному капіталі. Різниця між датами завершення звітного періоду акціонерних товариств (емітентів) та Фонду не перевищувала трьох місяців.

7.10. Дебіторська заборгованість

тис. грн.

Стаття	31 грудня 2022 р.	31 грудня 2021 р.
Довгострокова дебіторська заборгованість	333 274	453 094
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	341 377	353 062
Інша поточна дебіторська заборгованість	10 760 303	8 827 809
Всього	**11 434 954**	**9 633 965**

Станом на 31 грудня 2022 року у Звіті про фінансовий стан в складі необоротних активів Фонду відображено *довгострокову дебіторську заборгованість* по наданій позиції - позичальник ТОВ «Готель Менеджмент» (ЄДРПОУ 36413399) згідно Угоди про погашення заборгованості від 30 червня 2017 року в сумі 333 274 тис. грн. Термін погашення заборгованості згідно умов угоди - 2026 рік. Довгострокова позика відображена в обліку за амортизованою вартістю.

У звітному періоді була перерахована довгострокова заборгованість з урахуванням дисконтування, згідно МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Результат дисконтування відображено у Звіті про прибутки та збитки (Звіт про сукупний дохід) - фінансові витрати.
За звітний рік Фондом було відображено в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності фінансовий дохід на суму дисконту 326 465 тис. грн.(рядок 2220) та фінансові витрати на суму 907 896 тис. грн. (рядок 2250))

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 вимоги 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).

Основними дебіторами Фонду є:

тис. грн

Назва дебітора	ЄДРПОУ	31 грудня 2022р.	31 грудня 2021р.
ТОВ «БФ Склад»	35512050	1 148 911	1 301 304
ТОВ «БФ Проект»	35530368	0	177 539
ТОВ «БФ Енерго»	36230012	65 180	83 863
ТОВ «БФ Паркет»	36798195	224 581	446 099
ТОВ «БФ Інжинірінг»	42508472	1 418 071	672 982
ТОВ «БФ Профіль»	33431703	1 781	2 861
ТОВ «БФ Завод»	35512066	0	8 728
ТОВ «Волнат Глобал»	39411745	10 869	15 968
ТОВ «Атлантік»	31567572	50 000	50 000
ТОВ «Гранд Менеджмент»	37200675	476 693	536 051
ТОВ «Готель Менеджмент»	36413399	602 660	0
ТОВ «Епоха»	32044536	212 596	253 051
ТОВ «Епоха К»	32380150	85 890	93 803
ТОВ «Керт»	33835663	48 642	58 186
ТОВ «Ніт Груп»	39411745	0	43 216
ТОВ «Наса»	32380590	173 064	200 389
ТОВ «Офіс Менеджмент»	36413357	124 338	131 138
ПАТ «Дніпровагонрембуд»	00554514	221 116	238 916
ПрАТ «Коростенський завод МДФ»	37079170	2 270 223	1 173 287
ТОВ «Коростенський індустріальний парк»	35299267	0	278
ТОВ «Резалт Хауз»	42984316	0	853 059
ПрАТ «Ю.П.П.»	30573721	122 237	49 712
ТОВ «Українська Холдингова Лісопильна»	39325379	3 440 795	2 373 490
ТОВ «Форум Консалтинг»	33056275	9 088	9 805
ТОВ «Резалт Україна»	40219623	19 200	19 200
ТОВ»Земля-48»	34524945	1 442	1 556
ТОВ «Кінопрем'єр»	25195022	23 912	27 025
ТОВ «Провіта Менеджмент»	36593387	5 584	3 461
інші		3 430	2 842
Всього		**10 760 303**	**8 827 809**

Фонд узгоджує пролонгацію незабезпечених позик пов'язаним сторонам щороку. Згідно з умовами за Договорами позики Фонд надав короткострокові позики, 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 Фонду є Договори позики, які мають відсоток менше ринкового. Такі позики оцінюються з використанням методу ефективної процентної ставки (ЕСВ) з відображенням результату дисконтування в Звіті про прибутки та збитки (Звіті про сукупний дохід) – інші фінансові витрати та інші фінансові доходи.
Примітка. Якщо різниця між дисконтованою вартістю позики і номінальною у відсотках складає менше 10%, дисконтування не відображається.
У звітному періоді було нараховано резерв на очікувані кредитні збитки в сумі 228 704 тис.грн.

7.11. Грошові кошти

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

тис. грн

Стаття	31 грудня 2022р.	31 грудня 2021р.
Грошові кошти на поточних рахунках в банках в національній валюті	178 566	23 961
Грошові кошти в банках в іноземній валюті	0	0
Всього	**178 566**	**23 961**

Станом на 31.12.2022 на поточних рахунках у банках обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 178 566 тис. грн., а саме 178 425 тис. грн. в ПАТ «Укргазбанк» – банк надійний ,та 141 тис. грн. на рахунку у АТ «Сенс Банк» який є надійним,
Касові операції в готівковій формі Фондом за звітний період не проводились.
Обмежень щодо використання коштів Фонд не має.

7.12. Оренда

З 01 жовтня 2021 року Компанією від імені Фонду укладено договір оренди офісного приміщення з ТОВ «ЕПОХА» площею 1166,8 кв.м. Строки використання орендованих основних засобів визначаються за терміном оренди, зазначеним у договорі – 30.09.2022. Вартість орендованого приміщення зазначається в договорі оренди і становить 780 грн. за 1 кв.м. приміщення за один повний календарний місяць.
Строки використання орендованих основних засобів визначаються за терміном оренди, зазначеним у договорі. Вартість орендованого приміщення зазначається в договорі оренди. Згідно з умовами договору оренди передача приміщення в оренду не має наслідком виникнення в орендаря права власності на нього, амортизаційні відрахування щодо приміщення здійснює орендодавець. МСФО (IFRS)16 допускає виключення, що короткострокова оренда (строк 12 місяців або менше) без права передачі права власності не відображається на балансових рахунках бухгалтерського обліку як актив (не включається до складу основних засобів) і довгострокове зобов'язання.
Надане в оренду приміщення використовується для власних господарських потреб. Орендні платежі орендодавцю щомісячно нараховуються та відображаються у складі адміністративних витрат. Платежі, пов'язані з орендою відображаються як витрати у звіті про прибутки та збитки (Звіт про сукупний дохід).
Прийняте в операційну оренду приміщення на підставі договору та акту приймання-передачі відображено на позабалансовому рахунку «Орендовані необоротні активи» за балансовою вартістю. Орендар, згідно акту повернення від 30 вересня 2022 року повернув Орендодавцю нежитлові приміщення. Заборгованості по орендним платежем Компанія не має.
З 01 жовтня 2022 року Компанією від імені Фонду укладено новий договір оренди офісного приміщення з ТОВ «ЕПОХА» площею 1166,8 кв.м. Строки використання орендованих основних засобів визначаються за терміном оренди, зазначеним у договорі – 30.09.2023. Вартість орендованого приміщення зазначається в договорі оренди і становить 780 грн. за 1 кв.м. приміщення за один повний календарний місяць.

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 початковий статутний фонд (капітал) в розмірі 300 000,00 грн., який зафіксовано в Статуті Фонду, який був не менший ніж 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи (які на 12 вересня 2003 року становили 231 250,00 грн.).
Вказана сума статутного фонду (капіталу) була поділена на 300 простих іменних акцій номінальною вартістю 1 000,00 грн. кожна (свідоцтво про реєстрацію випуску акцій № 24 від 30.09.2003).
Формування Статутного фонду ПАТ "ВЗНКІФ "УНІБУДІНВЕСТ" здійснено акціонерами виключно за рахунок грошових коштів.
Станом на 31.12.2022 року та на 31 грудня 2021 року акціонером Фонду є одна юридична особа - ТОВ "УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ":

Акціонер	ЄДРПОУ	Місцезнаходження	Статутний капітал, грн.	Частка акціонера у СК, %
ТОВ " УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ "	36858128	01034, м. Київ, вул. Ярославів Вал, 38	300 000,00	100

7.14. Кредиторська заборгованість

тис. грн.

Стаття	31 грудня 2022	31 грудня 2021
Кредиторська заборгованість за корпоративні права (частки)	697 522	125 896
в т.ч. пов'язаним особам	*63 550*	*75 650*
Кредиторська заборгованість за послуги	910	2 740
Кредиторська заборгованість за послуги (пов'язаній особі – винагорода за управління активами)	6 502	6 685
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками (пов'язаним особам)	79 308	153 108
Розрахунки з бюджетом в т.ч. податок на прибуток	0	6
Всього кредиторська заборгованість	**784 242**	**288 435**

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

тис. грн.

Найменування контрагента	Код ЄДРПОУ	31 грудня 2022	31 грудня 2021
ТОВ «БФ Експо»	35925292	111	111
ТОВ «БФ Сервіс»	35602713	100	100
ТОВ «БФ Термінал»	36077167	100	100
ТО «Гранд Холдинг Інвест»	37200675	100	100
ТОВ «Парус 2008»	33807442	0	1 962
ТОВ «Щит Енергія»	36679060	100	100

ТОВ «Ілком Кераміка»	35602713	0	548
ТОВ «Північна Універсальна Товарна Біржа»	41489248	277	390
ТОВ «Коростенська ТЕС»	39342326	150	150
ТОВ Керуюча компанія «Коростенськиф індустріальний парк»	44898343	870	0
ТОВ «Лігнотест»	39213272	436	0
Компанія «Старвінгс Холдінг Лімітед»	Реєстр.номер НЕ 277254 Кіпр	585 098	0
Компанія «Метро В'Ю Лімітед»	№266597 Кіпр	405	405
Компанія «Боннлак Файнес Лімітед»	№277250Кіпр	43 673	43 673
Білоус І.О.	2851506294	2 211	2 211
Юрушев Л. (пов'язана особа)	1684808475	63 550	75 650
Інші	-	341	396
Всього		**697 522**	**125 896**

Кредиторська заборгованість за послуги не прострочена.

До поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з учасниками у сумі 79 308 тис. грн. віднесено нараховані, але не виплачені на кінець звітного періоду дивіденди, які будуть виплачені в наступному звітному періоді.

7.15. Особливості складання звіту про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2022 рік складено у відповідності з 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 операційної діяльності Фонду за звітний 2022 рік є позитивне значення руху грошових коштів в сумі 228 405 тис. грн., за 2021 рік – позитивне значення руху грошових коштів в сумі 67 075 тис. грн.

Чистий рух від фінансової діяльності за 2022 рік від'ємне значення 73 800 тис. грн. – сплата дивідендів акціонеру ТОВ «Унібудінвест Менеджмент» (детально описано в статті «Нарахування та виплати по дивідендах» п.7.7)

7.16. Звіт про зміни у власному капіталі

Фонд складає Звіт про власний капітал, де інформує про зміни у власному капіталі відповідно до МСБО1. До статей власного капіталу Фонду входять:

тис. грн.

Стаття	31 грудня 2022 р.	31 грудня 2021 р.	Зміни
Статутний капітал	300	300	0
Нерозподілені прибутки / непокриті збитки	15 248 471	11 744 899	+3 503 572
Виплати акціонеру (дивіденди)*	0	0	
Всього власний капітал	**15 248 771**	**11 745 199**	+3 503 572

Стаття «Нерозподілені прибутки» на 31.12.2021 р. була відкоригована в 2022 році на початок звітного періоду на 3 тис. грн.(коригування нарахованого податку на нерухоме майно ,відмінне від земельної ділянки згідно витягу з інформаційної системи органів ДПС щодо стану розрахунків з бюджетом та цільовими фондами)). Помилка вплинула на фінансові результати попереднього 2021 року, тому виправлення зроблено через коригування залишку нерозподіленого прибутку на початок звітного року на суму 3 тис. грн., що відображено в рядку «Виправлення помилок» Звіту про зміни у власному капіталі (Лист МФУ від 17.07.2013р..№ 31-08410-07-29/21303).

Нерозподілені прибутки на 31.12.2021 р. становлять 11 744 899 тис. грн. В порівнянні з періодом на кінець 2022 року нерозподілений прибуток збільшився на 3 503 572 тис. грн. за рахунок отриманих Фондом в 2022 році прибутків.

7.17. Операційні сегменти

Протягом 2022 року Фонд здійснював діяльність в одному географічному та бізнес- сегменті, отже Додаток до річної фінансової звітності «Інформація за сегментами» не готувався.

8. Розкриття іншої інформації

8.1. Умовні зобов'язання

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

8.1.1. Судові позови.

Проти Фонду протягом 2022 року не було жодного судового позову, тому Керівництво Фонду вважає, що ризику від збитків на судові позиви не існує і резерви під збитки у фінансовій звітності не створювались.

У Фонду відсутні будь-які умовні зобов'язання, які виникають щодо Фонду і випливають з невирішених 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.

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

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. Фонд проводить аналіз та оцінку кредитного ризику на індивідуальній основі по кожному клієнту. Основним методом оцінки кредитних ризиків є оцінка кредитоспроможності контрагентів. Протягом звітного періоду 2022 року заборгованості погашались своєчасно, доступна інформація про неспроможність контрагентів Фонду виконати боргові зобов'язання відсутня. На кінець звітного періоду було створено резерв під очікувальні кредитні збитки на суму виданих позик- нараховано 228 704 тис.грн.

8.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони

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

ПАТ "ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ»

Перелік пов'язаних осіб Фонду у 2022 та 2021 роках

Юридична особа – акціонер КІФ:

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	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 Фонду станом на 31.12.2022

Посада у Фонді, інша інформація	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Опосередковане володіння часткою в статутному капіталі Фонду, %
Голова наглядової ради Фонду / власник ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ»	громадянин Греції - ЮРУШЕВ ЛЕОНІД	25% (опосередковано)
Член наглядової ради Фонду / власник ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ»	громадянка України - ЮРУШЕВА НАТАЛЯ ДМИТРІВНА	25% (опосередковано)
Член наглядової ради Фонду / власник ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ»	громадянка України - ЮРУШЕВА ЄЛИЗАВЕТА ЛЕОНІДІВНА	25% (опосередковано)
власник ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ»»	громадянка України – ЖОЛИНСЬКА АНАСТАСІЯ ЛЕОНІДІВНА	25% (опосередковано)

Інформація про пов'язаних осіб, голови та членів Наглядової Ради Фонду станом на 31.12.2021

Посада у Фонді, інша інформація	Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Опосередковане володіння часткою в статутному капіталі Фонду, %
Голова наглядової ради Фонду / власник ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ»	громадянин Греції - ЮРУШЕВ ЛЕОНІД	25 % (опосередковано)
Член наглядової ради Фонду / власник ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ»	громадянка України - ЮРУШЕВА НАТАЛЯ ДМИТРІВНА	25 % (опосередковано)
Член наглядової ради Фонду / 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

Перелік господарських операцій з пов'язаними сторонами КІФ (володіння корпоративними правами більше 50%) **,** які мали місце протягом 2022 року, а також суми заборгованостей на кінець 2022 року:

№ з/п	Найменування пов'язаної сторони	Керівник	Частка в статутному капіталі КІФ, %	Сума операції (за рік), тис. грн.	Сутність господарської операції	Залишок заборгованості на 31 грудня, тис. грн.
			2022 р.	2022 р.		2022р.
1	ТОВ «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»	Осташевська Валентина Вікторівна	99,9017525	602 660	позика	602 660
2	ТОВ «ГРАНД МЕНЕДЖМЕНТ»	Іващук Оксана Володимирівна	66,6644	4 504	позика	540 555
3	ТОВ «ЕПОХА»	Іващук Оксана Володимирівна	100	6 077	позика	262 505
4	ТОВ «УХЛК»	Юрашев Станіслав Віталійович	80,07712	1 221 242	позика	3 488 093
5	ТОВ «КЕРУЮЧА КОМПАНІЯ «КОРОСТЕНСЬКИЙ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК»	Акуленко Юрій Володими	100	130	внесок в СК	870
6	ТОВ «БФ ПРОЕКТ»	Юрашев Станіслав Віталійович	99,9754	0	позика	0
7	ТОВ «БФ ПАРКЕТ»	Дьомін Сергій Володимирович	98,377	43 269	позика	287 434
8	ТОВ «БФ ПРОФІЛЬ»	Анісімов Ігор Миколайович	97,68	0	позика	1 781
9	ТОВ «БФ ІНЖИНІРІНГ»	Дьомін Сергій Володимирович	90	1 187 632	позика	1 852 627
10	ТОВ «БФ ЕНЕРГО»	Матвєєв Андрій Теодозійович	70,8691	0	позика	73 685
11	ТОВ «БФ ЗАВОД»	Ананян Артур Едуардович	61,27	0	позика	0
12	ТОВ «БФ СЕРВІС»	Матвєєв Андрій Теодозійович	99,999	0	зменшення частки в СК	100

13	ТОВ «БФ СКЛАД»	Шишман Ю.Х.	67,6	0 96 000	позика відступлення права вимоги за кредитним договором внесок в СК	216 159 932 752 0
14	ТОВ «БФ ТЕРМІНАЛ»	Паладченко В.І.	99,14	0	зменшення частки в СК	100
15	ТОВ «БФ ЕКСПО»	Паладченко В.І.	99,67	0	зменшення частки в СК	111
16	ТОВ «ОФІС МЕНЕДЖМЕНТ»	Токмакова Алла Харлампіївна	71,342	0	позика	124 338
17	ТОВ "ЕКО ДІМ МЕНЕДЖМЕНТ"	Акуленко Ю.В.	100	473	позика	2 255
18	ПрАТ «Ю.П.П.»	Матвєєв Андрій Теодозійович	100	80 000	позика	122 237
19	ТОВ «АТЛАНТІК»	Матвєєв Андрій Теодозійович	99	0	позика	50 000
20	ТОВ «ЕПОХА-К»	Вакуленко Т.М.	98	10 645 0	Позика продаж частки в СК	103 159 0
21	ТОВ «НАСА»	Вакуленко Т.М.	98,7483	0	позика	189 083
22	ТОВ «ПАРУС-2008»	Кравець Ірина Миколаївна	99,93	1 962	внесок в СК	0
23	АТ "ДНІПРОВАГОНРЕМБУД"	Анофрієв Андрій Дальвинович	98,8362	0	позика відступлення права вимоги за кредитним договором	271 220 845
24	ТОВ «ТРАНСКОМПЛЕКТМАШ»	Анофрієв Андрій Дальвинович	50,5	0	позика	152
25	ТОВ «НІТ ГРУП»	Романенко Мар'яна Володимирівна	99,9	0	позика	46 491
26	ТОВ «КОРОСТЕНСЬКИЙ ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК»	Балюк В.Ю.	100	0	позика	0
27	ТОВ «ЛІГНОТЕСТ»	Вишневська Оксана Василівна	99,981	1 443	внесок в СК	436
28	ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ»	Нагорнюк Людмила Касимівна	99,993001	4 685	позика	5 584
29	ТОВ «МОНОЛІТ–Н»	Ларькін Владислав Миколайович	99,99911	600	позика	541
30	ТОВ «УКРОБОРОНПЛЮС»	Снігур Денис Сергійович	95,1	0	внесок в СК	90

31	ТОВ «ТОРГОВИЙ ДІМ КОРОСТЕНСЬКИЙ ЗАВОД МДФ»	Науменко А.В.	94,16	0		0
32	ТОВ «ФЛАНДРІЯ СТА»	Бригинець Н.М.	69,7	216	позика	115
33	ТОВ «ІНТЕРРОССОЮЗГАЗ»	Ларькін Владислав Миколайович	99,995	574	позика	505
34	ТОВ "ЖИТОМИРСЬКА МЕБЛЕВА ФАБРИКА"	Герасимчук Леонід Васильович	99,8	0	позика	0
35	Товарна біржа «Північна універсальна товарна біржа»	Ларькін Владислав Миколайович	100	113	внесок в СК	277
36	ТОВ «БЕСТОР ТРЕЙД»	Щеглова Тетяна Владиславівна	92,81	0	позика	0
37	ТОВ «ВОЛНАТ ГЛОБАЛ»	Токмакова Алла Харлампіївна	99	0	позика	14 223
38	ТОВ «ГРАНД ХОЛДИНГ ІНВЕСТ»	Акуленко Юрій Володимирович	99,99	0	зменшення частки в СК	100
39	ТОВ «ЩИТ-ЕНЕРГІЯ»	Майстренко Є.В.	85,22	0	зменшення частки в СК	100
40	ТОВ «КОРОСТЕНСЬКА ТЕС»	Майстренко Є.В.	96,22	0	зменшення частки в СК	150
12	ТОВ «РЕЗАЛТ МАРКЕТИНГ»	Гречиха Юлія Юріївна	99,92	158	Позика	89

Перелік господарських операцій з пов’язаними сторонами КІФ (володіння корпоративними правами більше 50%) **,** які мали місце протягом 2021 року, а також суми заборгованостей на кінець 2021 року:

№ з/п	**Найменування пов’язаної сторони**	**Керівник**	**Частка в статутному капіталі КІФ, %**	**Сума операції (за рік), тис. грн.**	**Сутність господарської операції**	**Залишок заборгованості на 31 грудня, тис. грн.**
			2021 р.	2021 р.		2021р.
1	ТОВ «ГОТЕЛЬ МЕНЕДЖМЕНТ»	Осташевська Валентина Вікторівна	99,9017525	217 000	позика	454 154
2	ТОВ «ГРАНД МЕНЕДЖМЕНТ»	Іващук Оксана Володимирівна	66,6644	111 900	позика	542 886
3	ТОВ «ЕПОХА»	Іващук Оксана Володимирівна	100	154 165	позика	253 132
4	ТОВ «УХЛК»	Юрашев Станіслав Віталійович	79,8661	879 737	позика	2 400 684
5	ТОВ «РЕЗАЛТ ХАУЗ»	Юрашев Станіслав Віталійович	99,99	260 388	позика	867 567
6	ТОВ «БФ ПРОЕКТ»	Юрашев Станіслав Віталійович	99,9754	162 813	позика	180 089

7	ТОВ «БФ ПАРКЕТ»	Дьомін Сергій Володимирович	98,377	526 909	позика	446 155
8	ТОВ «БФ ПРОФІЛЬ»	Анісімов Ігор Миколайович	97,68	187 800	позика	2 863
9	ТОВ «БФ ІНЖИНІРІНГ»	Дьомін Сергій Володимирович	90	531 121	позика	673 011
10	ТОВ «БФ ЕНЕРГО»	Матвєєв Андрій Теодозійович	70,8691	0	позика	105 391
11	ТОВ «БФ ЗАВОД»	Ананян Артур Едуардович	61,27	10 000	позика	8 728
12	ТОВ «БФ СЕРВІС»	Матвєєв Андрій Теодозійович	99,999	2 565	зменшення частки в СК	100
13	ТОВ «БФ СКЛАД»	Шишман Ю.Х.	98	4 785	позика відступлення права вимоги за кредитним договором	272 557 1 028 752
14	ТОВ «БФ ТЕРМІНАЛ»	Паладченко В.І.	99,14	45 423	зменшення частки в СК	100
15	ТОВ «БФ ЕКСПО»	Паладченко В.І.	99,67	38 000	зменшення частки в СК	111
16	ТОВ «ОФІС МЕНЕДЖМЕНТ»	Токмакова Алла Харлампіївна	71,342	0	позика	135 820
17	ТОВ "ЕКО ДІМ МЕНЕДЖМЕНТ"	Акуленко Ю.В.	100	1 782	позика	1 782
18	ПрАТ «Ю.П.П.»	Матвєєв Андрій Теодозійович	100	0	позика	49 726
19	ТОВ «АТЛАНТІК»	Матвєєв Андрій Теодозійович	99	0	позика	58 445
20	ТОВ «ЕПОХА-К»	Вакуленко Т.М.	98	290 342 172 600	Позика продаж частки в СК	93 803 0
21	ТОВ «НАСА»	Вакуленко Т.М.	98,7483	0	позика	201 563
22	ТОВ «ПАРУС-2008»	Кравець Ірина Миколаївна	99,93	2 000	внесок в СК	1 962
23	АТ "ДНІПРОВАГОНРЕМБУД"	Анофрієв Андрій Дальвинович	98,8362	0	позика відступлення права вимоги за кредитним договором	271 238 645
24	ТОВ «ТРАНСКОМПЛЕКТМАШ»	Анофрієв Андрій Дальвинович	50,5	0	позика	149
25	ТОВ «НІТ ГРУП»	Романенко Мар'яна Володимирівна	99,9	13 678	позика	45 003
26	ТОВ «КОРОСТЕНСЬКИЙ	Балюк В.Ю.	100	6 805	позика	278

	ІНДУСТРІАЛЬНИЙ ПАРК»					
27	ТОВ «ЛІГНОТЕСТ»	Вишневська Оксана Василівна	99,981	548	внесок в СК	548
28	ТОВ «ПРОВІТА МЕНЕДЖМЕНТ»	Нагорнюк Людмила Касимівна	99,993001	3 556	позика	3 461
29	ТОВ «МОНОЛІТ–Н»	Ларькін Владислав Миколайович	99,99911	545	позика	474
30	ТОВ «УКРОБОРОНПЛЮС»	Снігур Денис Сергійович	95,1	0	внесок в СК	90
31	ТОВ «ТОРГОВИЙ ДІМ КОРОСТЕНСЬКИЙ ЗАВОД МДФ»	Науменко А.В.	94,16	0		0
32	ТОВ «ФЛАНДРІЯ СТА»	Бригинець Н.М.	69,7	13 67	позика внесок в СК	13 0
33	ТОВ «ІНТЕРРОССОЮЗГАЗ»	Ларькін Владислав Миколайович	99,995	497	позика	425
34	ТОВ "ЖИТОМИРСЬКА МЕБЛЕВА ФАБРИКА"	Герасимчук Леонід Васильович	99,8	288	позика	0
35	Товарна біржа «Північна універсальна товарна біржа»	Ларькін Владислав Миколайович	100	77	внесок в СК	390
36	ТОВ «БЕСТОР ТРЕЙД»	Щеглова Тетяна Владиславівна	92,81	1 256	позика	0
37	ТОВ «ВОЛНАТ ГЛОБАЛ»	Токмакова Алла Харлампіївна	99	0	позика	15 968
38	ТОВ «ГРАНД ХОЛДИНГ ІНВЕСТ»	Акуленко Юрій Володимирович	99,99	647 071	зменшення частки в СК	100
39	ТОВ «ЩИТ-ЕНЕРГІЯ»	Майстренко Є.В.	85,22	49 666	зменшення частки в СК	100
40	ТОВ «КОРОСТЕНСЬКА ТЕС»	Майстренко Є.В.	96,22	726	зменшення частки в СК	150
41	ТОВ «КЕРТ»	Палієнко В.І.	99,9903	3 500	позика	64 957
42	ТОВ «РЕЗАЛТ МАРКЕТИНГ»	Гречиха Юлія Юріївна	99,92	0		0

Всі операції з пов’язаними сторонами були проведені на звичайних ринкових комерційних умовах.
Витрат, визнаних протягом періоду щодо безнадійних або сумнівних боргів пов'язаних сторін у звітному році не було.
Умови ведення господарської діяльності із пов’язаними сторонами визначаються на основі умов, характерних для кожного договору або операції.

Компанія з управління активами
Загальна сума винагороди КУА за управління активами Фонду у 2022 році склала 21 970 тис.грн., у 2021 році – 16 950 тис.грн. Кредиторська заборгованість по винагороді за управління активами станом на 31.12.2022 – 6 502 тис.грн., на 31.12.2021 – 6 685 тис. грн.

Акціонери
У звітному періоді на користь акціонера ТОВ «УНІБУДІНВЕСТ МЕНЕДЖМЕНТ», якому належать 100% простих іменних акцій, згідно Рішення акціонера № 21 від 18.04.2018, Протоколу Засідання Наглядової № 19/04/18 від 19.04.2018року станом на 31 грудня 2022 року здійснено виплату дивідендів згідно порядку, що встановлений Наглядовою радою в сумі 73 800 тис. грн.
Кредиторська заборгованість на 31.12.2022 складає 79 308 тис. грн., на 31.12.2021 складала 153 108 тис. грн.

Наглядова Рада
Станом на 31 грудня 2022 року обліковується кредиторська заборгованість з пов'язаною особою Головою Наглядової ради Юрушевим Леонідом за частку в статутному капіталі ТОВ «БФ Завод» в сумі 63 550 тис грн., на початок року така заборгованість складала 75 650 тис. грн.
Станом на 31 грудня 2021 року обліковується кредиторська заборгованість з пов'язаною особою Головою Наглядової ради Юрушевим Леонідом за частку в статутному капіталі ТОВ «БФ Завод» в сумі 75 650 тис грн., на початок року така заборгованість складала 75 650 тис. грн.

Провідний управлінський персонал
Загальна сума винагороди (оплата праці) Голові та членам Наглядової ради у звітному періоді склала 1 531 тис. грн, у 2021 році – 1 345 тис. грн. Будь яка заборгованість по винагороді провідному управлінському персоналу станом на 31.12.2022 відсутня.

8.3. Фінансові ризики, цілі та політика управління

Фонду притаманний ринковий ризик, який включає в себе валютний ризик, ризик зміни процентної ставки та ціновий ризик, кредитний ризик та ризик ліквідності, який пов'язаний з фінансовими інструментами, утримуваними Фондом.
Політика Фонду по управлінню ризиками орієнтована на мінімізацію потенціального несприятливого впливу на фінансові результати його діяльності. Фонд здійснює управління ризиками в ході постійного процесу визначення, оцінки та спостереження за ризиками, а також за допомогою заходів внутрішнього контролю.
Основними цілями при управлінні ризиками Фонду були:

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

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

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

Фонд постійно здійснює контроль та моніторинг ризиків.

8.3.1 Кредитний ризик
Кредитний ризик-ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках та дебіторська заборгованість.
Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом 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. Компанія визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за наступними фінансовими активами до яких застосовуються вимоги пунктів щодо зменшення корисності-дебіторська заборгованість, у тому числі позики. Оцінка кредитних збитків здійснюється на індивідуальній основі –за кожним активом окремо.

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	31.12.2022	178 566	1 281	немає
	31.12.2021	23 961	1 281	немає
Дебіторська заборгованість	31.12.2022	11 101 680	340 354	1 320 145
	31.12.2021	9 180 871	340 354	1 320 145
Всього	**31.12.2022**	**11 280 246**	**341 635**	**1 320 145**
	31.12.2021	**9 204 832**	**341 635**	1 320 145
Частка в активах Фонду [4], %	31.12.2022	70,35 %	3,1%	-
	31.12.2021	76,49 %	3,7%	-

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.

Щодо грошових коштів

Станом на 31.12.2022 р. та 31.12.2021 р. Фонд не мав у складі своїх активів депозитних рахунків в банках, кредитів отриманих.

Станом на 31.12.2022 р. більша частина грошових коштів Фонду у сумі 178 425 тис. грн. знаходилися на поточному рахунку ПАТ АБ «Укргазбанк» Кредитний рейтинг ПАТ АБ «Укргазбанк» станом на 31.12.2022 р. [1] та на 31.12.21 р. [2] визначено як «uaAA+» , в АТ «СЕНС БАНК» в сумі 141 тис. грн. - банк надійний.

[1] 29 листопада 2022 року Рейтинговий комітет РА «Експерт-Рейтинг» прийняв рішення про оновлення кредитного рейтингу ПАТ АБ «УКРГАЗБАНК» (код ЄДРПОУ 23697280) за національною шкалою на рівні **uaAA+**. Позичальник з рейтингом uaAA+ характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками. Приймаючи рішення про оновлення кредитного рейтингу за національною шкалою, Агентство керувалося висновками, зробленими в результаті аналізу фінансової звітності Банку за дев'ять місяців 2022 року, а також статистичної звітності Банку за 2021 рік та за січень-жовтень 2022 року.

Таким чином, станом на початок листопада 2022 року АБ «УКРГАЗБАНК» був добре забезпечений капіталом (регулятивним та основним) та ліквідністю, про що свідчать показники відповідних нормативів Банку, які з запасом перевищували встановлені НБУ граничні значення. Станом на початок жовтня 2022 року портфель активів АБ «УКРГАЗБАНК» був добре диверсифікованим. Зокрема, портфель високоліквідних інструментів, які характеризуються низьким рівнем кредитного ризику (грошові кошти та їх еквіваленти, а також цінні папери, що рефінансуються НБУ) становив 47,05%, а частка кредитного портфеля становила 47,36%. При цьому, питома вага непрацюючих кредитів (NPL) в кредитах АБ «УКРГАЗБАНК» станом на 01.10.2022 була в 2,12 раза меншою за середнє значення NPL по банківській системі України).

За підсумками дев'яти місяців 2022 року АБ «УКРГАЗБАНК» отримав збиток в обсязі 3,359 млрд грн. Чистий процентний дохід Банку за дев'ять місяців 2022 року порівняно з аналогічним періодом 2021 року зменшився на 3,08% до 3,799 млрд грн, а чистий комісійний дохід АБ «УКРГАЗБАНК» виріс на 0,86% і склав 1,118 млрд грн. Агентство зазначає, що збиткова діяльність АБ «УКРГАЗБАНК» в 2022 році пов'язана з істотним зростанням відрахувань до резервів.

Також Агентство вкотре нагадує про наявність у АБ «УКРГАЗБАНК» високого рівня зовнішньої підтримки зі сторони основного акціонера (держави Україна) в особі Міністерства фінансів, що є додатковим фактором стійкості та стабільності Банку.

Агентство зазначає, що поточний рівень рейтингу визначає ймовірність дефолту у разі роботи банку за звичайних обставин та не враховує форс-мажорні обставини, а також дію інших обставин непереборної сили.

[2]23 листопада 2021 **року** Рейтинговий комітет РА «Експерт-Рейтинг» прийняв рішення про оновлення кредитного рейтингу ПАТ АБ «УКРГАЗБАНК» (код ЄДРПОУ 23697280) за національною шкалою на рівні **uaAA+**. Позичальник з рейтингом uaAA+ характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками. Приймаючи рішення про оновлення кредитного рейтингу за національною шкалою, Агентство керувалося висновками, зробленими в результаті аналізу фінансової звітності Банку за дев’ять місяців 2021 року, а також статистичної звітності Банку за січень-жовтень 2021 року.

15 грудня 2022 **року** на засіданні Рейтингового комітету РА "Експерт-Рейтинг" було прийнято рішення підтвердити довгостроковий кредитний рейтинг АТ «СЕНС БАНК» (код ЄДРПОУ 23494714) (Банк) на рівні **uaAAA** за національною українською шкалою. Банк або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується найвищою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Також на засіданні Рейтингового комітету було прийнято рішення про підтвердження довгострокового кредитного рейтингу облігацій Банку серії S, що перебувають в обігу, на рівні **uaAAA**. Приймаючи це рішення, Агентство керувалося підсумками роботи Банку за дев’ять місяців 2022 року, а також висновками, зробленими в результаті аналізу фінансової і статистичної звітності Банку за 2021 рік та за січень-листопад 2022 року.

Ніяких обмежень чи обтяжень щодо використання грошових коштів Фонд на звітну дату не має. Проведений аналіз щодо грошових коштів, розміщених на поточних рахунках в банках кредитний ризик на 31.12.2022 р. оцінюється Фондом як незначний.

Щодо 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 на звітну дату оцінюється як незначний, оскільки Фонд приймав участь в управлінні підприємствами, а, отже, вплив кредитного ризику за наданими позиками контролювався Фондом.

Фонд оцінює очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом враховуючи:

1) об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів;

2) часову вартість грошей; і

3) обґрунтовано необхідну та підтверджувану інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль станом на звітну дату.

Станом на кожну звітну дату Фонд оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки замість зміни суми

очікуваних кредитних збитків Фонд використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента.

Очікувані кредитні збитки на дату складання звітності Фонд визначає у сумі, що відповідає сумі фінансового активу, зваженій на частку активів, які піддаються ризику та на коефіцієнт імовірності дефолту боржника, та з урахуванням часової вартості грошей.

Якщо станом на звітну дату кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, то Фонд оцінює резерв під збитки за таким фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам.

Якщо кредитний ризик за фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання, то станом на кожну звітну дату Фонд оцінює резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструмента.

Для виконання такої оцінки Фонд:

- порівнює ризик невиконання зобов'язань («дефолту») за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком 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, не обмежуючись даними про прострочку платежу.

- незважаючи на спосіб, яким Товариство оцінює значне зростання кредитного ризику, у разі прострочення договірних платежів більш ніж на 30 днів приймається спростовне припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим активом зазнав значного зростання з моменту первісного визнання.

Якщо Фонд оцінив у попередньому звітному періоді резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, але станом на наступну звітну дату з'ясувала, що ризик невиконання зобов’язань знизився до первісно оціненого рівня, то Фонд оцінює резерв під збитки в розмірі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам.

Фонд оцінює очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю, яка, у розумінні МСФЗ 15, не містить компонента фінансування, за спрощеним підходом.

Спрощений підхід ґрунтується на застосуванні матричного методу, при якому показники імовірності дефолту боржника та очікуваного рівня збитків агреговані у єдиний коефіцієнт – фактор збитковості.

Група	Строк дебіторської заборгованості	Фактор збитковості, %
Поточна	В межах договірного строку погашення, але не більше 60 днів	0,1
Поточна	61-90 днів	2
	91–180 днів	5
	181–360 днів	10

	361 днів – 2 роки	25
	2 -3 роки	50
Безнадійна	Понад 3 роки	100

Сума визначеного на звітну дату резерву за дебіторською заборгованістю включається до інших операційних витрат Фонду.

На наступну звітну дату в разі необхідності доформування резерву безнадійних боргів за такою дебіторською заборгованістю Фонд відображає витрати на доформування резерву як визначено в попередньому абзаці. В разі, якщо очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю зменшились, Фонд визнає дохід.

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 справедливу вартість чистих активів.

Станом на 31.12.2022 р. та 31.12.2021 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

тис. грн.

Тип активу	Вартість активу на 31 грудня 2021р	Вартість активу на 31 грудня 2022р.
Дебіторська заборгованість (позики надані та відступлення права вимоги)	9 280 903	11 093 577
Всього	**9 280 903**	***11 093 577***
Частка в активах Фонду [1], %	77,12 %	69,19 %

[1] Активи Фонду станом на 31.12.2022 складають 16 033 013 тис. грн., на 31.12.2021 складають 12 033 634 тис. грн.

Відсотковий ризик дебіторської заборгованості (позики надані та відступлення права вимоги, в гривні) станом на 31.12.2022 р. та 31.12.2021 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

тис. грн.

Тип активу	Вартість активу на 31 грудня 2022р.	Вартість активу на 31 грудня 2021р.
Рахунки в банках (в валюті)	0	0
Всього активи номіновані в іноземній валюті	**0**	**0**
Частка в активах Фонду, % (примітка[1] п.8.3.2, абзац «Відсотковий ризик»)	0 %	**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 ±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 31.12.2022 р.					
Активи номіновані в іноземній валюті	0	0	0	0	0
Разом	**0**	**0**	**0**	**0**	**- 0**
На 31.12.2021 р.					
Активи номіновані в іноземній валюті	0	0	0	0	0
Разом	0	0	0	**0**	**0**

Валютний ризик активів номінованих в іноземній валюті станом на 31.12.2022 р. та 31.12.2021 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 31.12.2022 р. для акцій українських підприємств становив +/-21% (у попередньому році +/-21%). Потенційна волатильність визначається як така, що відповідає стандартному відхиленню річних дохідностей 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 31.12.2022 р					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	192 144		21	+40 350	-40 350
Разом акції українських підприємств	**192 144**		**21**	**+40 350**	**-40 350**
На 31.12.2021 р.					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	176 884		21	+37 146	-37 146
Разом акції українських підприємств	176 884		**21**	+37 146	-37 146

Ціновий ризик акцій українських підприємств станом на 31.12.2022 р. та 31.12.2021 р. не суттєво впливав на вартість чистих активів Фонду та оцінювався як незначний.

8.3.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності – ризик втрат вартості активів Фонду внаслідок неможливості їх продажу без значних збитків, а також ризик збитків для інвесторів (учасників) при реалізації Фондом своїх функцій щодо забезпечення виконання фінансових зобов’язань.
Фонд здійснював контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Фонд аналізував терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов’язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від основної діяльності.

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

тис. грн.

	До 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 місяців до 1	Від 1 до 5 років	Більше 5 років	Всього
На 31.12.2022 р.						
Короткострокові позики банка	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	910	6 502	697 523	-	-	704 935
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	-	-	79 307	-	-	79 307
Всього	**910**	**6 502**	**776 830**	**-**	**-**	**784 242**
	До 1 місяця	**Від 1 до 3 місяців**	**Від 3 місяців до 1 року**	**Від 1 до 5 років**	**Більше 5 років**	**Всього**
На 31.12.2021 р.						
Короткострокові позики банка	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	2 740	6 685	125 896	-	-	135 321
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	153 108	-	-	153 108

Розрахунки з бюджетом	6	-	-	-	-	6
Всього	**2 746**	**6 685**	**279 004**	**-**	**-**	**288 435**

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 всі фінансові ризики, які можуть мати вплив на діяльність Фонду були незначними та суттєво не вплинули на фінансовий результат за 2022 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 його складовим ризики.
Фонд здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:
- зберегти спроможність 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 чистих активів Фонду наведені нижче:

Рік	***Активи***	***Зобов'язання***	***Чисті активи (гр. 2 – гр. 3)***
2022	16 033 013	784 242	16 248 771
2021	12 033 634	288 435	11 745 199

Вартість чистих активів Фонду визначена відповідно до вимог «Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування» від 30.07.2013 року №1336 (Положення № 1336) шляхом вирахування із суми активів ІСІ з урахуванням їх справедливої вартості, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку.

До складу активів Фонду на 31 грудня 2022 року входять :
- корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах –3 548 930 тис. грн.
- цінні папери (акції) українських емітентів – 867 927 тис. грн.
- довгострокова дебіторська заборгованість по наданій позиції – 333 274 тис. грн.
- поточна дебіторська заборгованість за виданими позиками підприємствам, у яких Фонд є учасником, з врахуванням нарахованих відсотків – 11 101 680 тис. грн.
- інша дебіторська заборгованість – 2 636 тис.грн.(в.т.ч.2 634 тис. грн.-податковий кредит ПДВ)
- грошові кошти – 178 566 тис. грн.

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ», відповідають вимогам розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування від 10.09.2013 №1753.

Власний капітал Фонду станом на 31.12.2022 року складає 15 248 771 тис. грн., в порівнянні з попереднім звітним періодом власний капітал збільшився на 3 503 572 тис. грн.. за рахунок збільшення нерозподіленого прибутку.

Склад власного капіталу Фонду станом на 31.12.2022 - 15 248 771 тис. грн. та складається з наступних статей:

- зареєстрований статутний капітал 300 тис. грн.;
- нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 15 248 471 тис. грн.

Склад власного капіталу Фонду станом на 31.12.2021 – 11 745 199 тис. грн. та складається з наступних статей:

- зареєстрований статутний капітал 300 тис. грн.;
- нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 11 744 899 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 31.12.2021 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:

Стаття	**2022**	**2021**
Чистий прибуток (збиток) Фонду, тис. грн.	3 503 572	1 700 085
Середньорічна кількість простих акцій, шт.	300	300
Чистий прибуток (збиток) на одну акцію, грн.	11 678 573	5 666 950

9. Події після звітного періоду

Компанія визначає порядок і дату підписання фінансової звітності Фонду та осіб уповноважених підписувати звітність.
При складанні фінансової звітності Компанія враховує події, що відбулися після звітної дати і відображає їх у фінансовій звітності Фонду відповідно до МСБО №10 «Події після звітного періоду» Дата затвердження річної фінансової звітності Фонду до випуску вказана у п.10

Компанія оцінила в період з 31.12.2022 року до дати затвердження даного фінансового звіту Фонду існування наступних подій, а саме:

а) події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування фінансової звітності за звітний період) - виявлено не було;

б) події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування фінансової звітності, але вимагають певних розкриттів) - виявлено не було.

Події, що відбулися між датою складання балансу і датою затвердження цієї фінансової звітності, не вплинули на показники фінансової звітності, підготовленої Товариством станом на 31 грудня 2022 року, зміни власників не відбувалися, не порушувалися справи про банкрутство Товариства, не виносились ухвали про його санацію.

У першому кварталі 2022 року було проведено переоцінку фінансових інвестицій на підставі даних річної звітності підприємств за 2021 рік. Результат такої переоцінки становить: 162 826 тис. грн.(уцінка) 42 408 тис. грн.(дооцінка).
У зв’язку з військовою агресією російської федерації проти України та введенням воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року №2102-IX, який ще триває, Торгово-промислова палата визнає військову агресію російської федерації проти України форс-мажорними обставинам. Зазначені обставини є форс-мажорними (надзвичайними, невідворотними) з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення для всіх без винятку суб’єктів господарювання.

Для фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, вплив подій та ринкової кон’юнктури, що виникли внаслідок війни в Україні, на фінансову звітність буде не коригуючою

подією. Це пов'язано з тим, що значні несприятливі зміни в економічних умовах та політичному/діловому середовищі стали прямим наслідком подій, що відбулися після звітної дати – вторгнення в Україну було конкретною, визначеною подією, яка сталася 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення , тобто після закінчення звітного періоду.

Рішенням НКЦПФР № 144 від 08.03.2022 року «Про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу на період дії воєнного стану», з урахуванням рішень Комісії № 136 – 143, прийнятих в період дії воєнного стану, з метою мінімізації негативного впливу наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяння стабільності ринків капіталу затверджено виключний перелік операцій, що можуть проводитись з активами ІСІ, на період дії воєнного стану. Обмеження з операціями інституційних інвесторів будуть мати значний вплив на діяльність на ринку капіталу.

У ситуації різкого обмеження можливостей для здійснення повноцінної фінансово-господарської діяльності, пов'язаної з майбутнім розвитком військових дій та їх тривалістю, об'єктивно зростають ризики суттєвої невизначеності щодо можливості Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Управлінський персонал повторно провів оцінку обґрунтованості застосування ним принципу безперервності діяльності. Фонд не має залежності від російських та білоруських ринків, в структурі бенефіціарної власності Фонду клієнтів або постачальників, прямих чи непрямих зв'язків з відомими політично значущими особами (PEP) або організаціями на предмет прихованого зв'язку з білоруськими чи російськими фізичними та юридичними особами, які підпадають під санкції відсутні. Фонд не зазнав фізичних втрат внаслідок військових дій та не має активів в зоні бойових дій.

Компанія провела аналіз діяльності та стану активів Фонду після введення воєнного стану на 31 березня 2022 року, на 30 червня 2022 року, на 30 вересня 2022 року, на 31 грудня 2022 року та за даними бухгалтерського обліку дійшла висновку про те, що:

- перший квартал 2022 року є прибутковим (прибуток склав 165 987 тис. грн.), а активи Фонду збільшилися з 12 033 634 тис. грн. (на 31.12.2021р) до 12 193 130 тис. грн. (на 31.03.2022р); за рахунок збільшення дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів (відсотки за позиками) та заборгованості по виданим позикам підприємствам, в яких Фонд є учасником (доля участі в яких 10 і більше відсотків).

- перше півріччя 2022 року є прибутковим (прибуток склав 156 435 тис. грн.), а активи Фонду збільшились з 12 033 634 тис. грн. (на 31.12.2021р) до 12 187 767 тис. грн. (на 30.06.2022р) за рахунок збільшення дебіторської заборгованості по виданим позикам підприємствам, в яких Фонд є учасником (доля участі в яких 10 і більше відсотків).

- 9 місяців 2022 року є прибутковим (прибуток склав 2 751 473 тис. грн.), а активи Фонду збільшились з 12 033 634 тис. грн. (на 31.12.2021р) до 14 709 420 тис. грн. (на 30.09.2022р) за рахунок збільшення дебіторської заборгованості по виданим позикам підприємствам, в яких Фонд є учасником (доля участі в яких 10 і більше відсотків).

- рік 2022 року є прибутковим (прибуток склав 3 503 572 тис. грн.), а активи Фонду збільшились з 12 033 634 тис. грн. (на 31.12.2021р) до 16 033 013 тис. грн. (на 31.12.2022р) за рахунок збільшення дебіторської заборгованості по виданим позикам підприємствам, в яких Фонд є учасником (доля участі в яких 10 і більше відсотків), придбання акцій простих ПрАТ »КОРОСТЕНСЬКИЙ ЗАВОД МДФ».

Фондом була переглянута модель розрахунку очікуваних кредитних збитків, відповідно до якої кредитні ризики зросли в результаті зростання ризику дефолту.

Під час того, як Фонд буде проводити господарську діяльність в 2022 року та в наступних звітних періодах, масштаби й вплив війни будуть ставати все більш зрозумілими. При визначенні умов на

дати звітності після 2022 року і, отже, при оцінці того, чи є зміни коригуючими чи не коригуючими, може знадобитися більший ступінь суджень.

10. Рішення про затвердження фінансової звітності.

Річна фінансова звітність Фонду затверджена керівництвом Компанії з управління активами та головою наглядової ради Фонду Рішенням акціонера № 1/23 від 28 лютого 2023 року.
Достовірність та повнота фінансової звітності Фонду, її відповідність міжнародним стандартам фінансової звітності підлягає підтвердженню аудиторським звітом суб'єкта аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності небанківських фінансових установ.
Фонд відповідно до приписів ст. 12-1 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» розкриває фінансову звітність шляхом розміщення на безоплатній основі її в загальнодоступній інформаційній базі даних про фінансові установи та на власному веб-сайті шляхом розміщення річної фінансової та консолідованої фінансової звітності разом з аудиторським звітом, що підтверджує її достовірність.
Проаудована та затверджена фінансова звітність буде надана Загальним зборам Акціонерів Фонду для її затвердження до випуску та оприлюднення. Ні акціонер Фонду, ні інші особи не будуть мати права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

Голова наглядової ради Фонду **Юрушев Леонід**

Генеральний директор КУА **Нагорнюк Людмила Касимівна**

Головний бухгалтер КУА **Бригинець Наталя Миколаївна**