

# «УНІБУДІНВЕСТ»

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УНІБУДІНВЕСТ»

**Звіт про управління представлений Компанією,  
що здійснює управління активами Фонду,  
та фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2019 року**

Дата складання 20.02.2020

*Даний звіт про результати діяльності Фонду корпоративного капіталу ПАТ «ВЗНКІФ «УНІБУДІНВЕСТ» («Інвестиційний фонд») містить фінансові показники, а також фінансову звітність Інвестиційного фонду за період, що закінчився 31 грудня 2019 року. Ви можете отримати копію політики та процедур голосування, довідки про розкриття інформації про довіреність або розкриття портфеля за вашим запитом, зателефонувавши за номером +38044-277-17-52\_ або звернувшись до нас за адресою м. Київ, вул. Петра Сагайдачного 11, або відвідавши наш веб-сайт за адресою [www.forum-am.com](http://www.forum-am.com)*

# Зміст

## Сторінка

<b>ПОДАННЯ ПРО ФОНД (організаційна структура)</b>	<b>2</b>
<b>ОСТАННІ ДОСЯГНЕННЯ</b>	<b>2</b>
<b>Опис діяльності інвестиційного фонду</b>	<b>2</b>
<b>Огляд інвестиційного середовища</b>	<b>3</b>
<b>Економічне середовище</b>	<b>3</b>
<b>Поточні умови ринку приватного капіталу</b>	<b>4</b>
<b>Можливості на ринку венчурного капіталу</b>	<b>6</b>
<b>Висновок</b>	<b>7</b>
<b>ОГЛЯД ДІЯЛЬНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ЙОГО ДІЯЛЬНОСТІ</b>	<b>8</b>
<b>ІНВЕСТИЦІЙНА МЕТА ТА СТРАТЕГІЯ</b>	<b>9</b>
<b>Ризики</b>	<b>9</b>
<b>Оцінка</b>	<b>12</b>
<b>ОПЕРАЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ</b>	<b>13</b>
<b>Ключові параметри формування інвестиційного портфелю</b>	<b>13</b>
<b>Поточний портфель базових інвестицій</b>	<b>14</b>
<b>Ліквідність та зобов'язання</b>	<b>16</b>
<b>ЧИСТА ВАРТІСТЬ АКТИВІВ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ТА ПРИБУТОК НА АКЦІЮ</b>	<b>20</b>
<b>СПЛАЧЕНІ ЗБОРИ І ПОДАТКИ</b>	<b>21</b>
<b>РІЧНА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ</b>	<b>22</b>

## ПОДАННЯ ПРО ФОНД (організаційна структура)

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» (далі - Фонд, Інвестиційний фонд), створене юридичною особою України як Відкрите акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «УНІБУДІНВЕСТ» з наступною зміною найменування на Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «УНІБУДІНВЕСТ».

Фонд створений строком на 20 років. Строк діяльності Фонду, як інституту спільного інвестування, обчислюється з дати включення його до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування – 12 вересня 2003 року.

Управління активами Фонду на підставі договору про управління активами здійснює компанія з управління активами (КУА), що створена відповідно до законодавства України та отримала у встановленому порядку відповідну ліцензію – ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ФОРУМ» (далі - КУА або Компанія). Управлінський персонал КУА відповідає за прийняття всіх інвестиційних рішень та несе відповідальність за збитки, що були спричинені фонду її діями (бездіяльністю).

Рішення щодо форми зберігання активів фонду приймається Наглядовою радою та затверджується Загальними зборами акціонерів Фонду з урахуванням вимог законодавства. Зберігання активів фонду у цінних паперах, облік прав власності на них та обслуговування операцій Фонду здійснюється незалежним зберігачем.

## ОСТАННІ ДОСЯГНЕННЯ

### *Опис діяльності інвестиційного фонду*

Предметом діяльності є виключно проведення діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із залученням та вкладання коштів учасників Фонду та забезпечення приросту вкладених коштів.

Фонд здійснює інвестування в усі галузі народного господарства, з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України. Прибутковість інвестицій Фонду встановлюється на рівні середньозваженої облікової ставки за рік, встановленої Національним банком України

Стратегія інвестиційного фонду полягає у створенні гібридного портфеля прямих та не прямих інвестицій, що складається з цінних паперів вітчизняних та іноземних емітентів, а саме, банків, підприємств всіх галузей народного господарства, державних цінних паперів, доходи за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України, цінних паперів органів місцевого самоврядування, цінних паперів, доходи за якими гарантовано урядами іноземних держав, об'єктів нерухомості, грошових коштів, в тому числі в іноземній валюті, інших активів, дозволених чинними законодавствами України та управління ризиками, з прямими інвестиціями і вторинними інвестиціями для досягнення сильної прибутковості.

Ознаки ефективності венчурної діяльності виявляються за рівнем управління, видами інноваційних перетворень, індексом прибутковості інвестицій.

Показники ефективності протягом річного періоду, з 1 січня 2019 року по 31 грудня 2019 року наступні:

- доходи отримані від зміни вартості активів становлять – 1 258 452 тис. грн
- відсотки одержані за позиками – 940 231 тис. грн
- чиста вартість активів Інвестиційного фонду збільшилась на 1 108 383 тис. грн.

Керівництво продовжує домагатися зростання портфеля базових інвестицій, в тому числі за допомогою:

- придбання додаткової частки корпоративних прав ТОВ «Керт» на суму близько 160 млн грн. Компанія надає готельні послуги та послуги конференц-сервісу. Фонду належать 99,9 % статутного капіталу
- придбання 99,9 % корпоративних прав ТОВ « Резалт Хауз» на суму 9,9 млн. грн, що займається лісопильним та стругальним виробництвом.
- придбання 69,7 % корпоративних прав ТОВ « ФЛАНДРИЯ СТА» на суму 2 млн. грн, що займається торгівлею і виробництвом меблів .
- утримання частки корпоративних прав Товариства з обмеженою відповідальністю «Готель Менеджмент», що займається діяльністю у сфері готельного бізнесу та надає послуги з організації виставок та конгресів. Станом на 31 грудня 2019 року фонд володіє 99,9 % корпоративного капіталу ТОВ «Готель Менеджмент»;
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «Офіс Менеджмент», яке займається управлінням нерухомістю та надає послуги зберігання та складування. Станом на 31 грудня 2019 року фонд володіє 71,34 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «БФ «Енерго» Станом на 31 грудня 2019 року фонд володіє 80,0 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «БФ «Завод», велике промислове підприємство, що займається будівництвом промислових об'єктів. Станом на 31 грудня 2019 року фонд володіє 61,27 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «ІК «Елітбуд», яке займається будівництвом житлових і нежитлових будівель. Станом на 31 грудня 2019 року фонд володіє 98,8 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «Парус-2008», яке займається будівництвом житлових і нежитлових будівель. Станом на 31 грудня 2019 року фонд володіє 99,9 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання акцій на суму більше 462 млн. грн., емітентом яких є АТ «Дніпровагонрембуд» , одне з найстаріших підприємств вагоноремонтної і вагонобудівної галузі України, що має 120-річний досвід успішної роботи з ремонту рухомого складу залізниць.
- проведення операцій з іншими фінансовими інструментами та підтримка постійного грошового потоку від продажу (або часткового продажу) декількох інвестицій, по раніше укладеним угодам.

### **Огляд інвестиційного середовища**

Із року в рік демонструється зростання об'єму інвестицій на українському ринку. Незважаючи на те, що у 2019 році країна пройшла через вибори, інвестиції в низку галузей продовжували зростати. Зокрема у сфері, пов'язані з розробкою програмного забезпечення, хардверних продуктів та онлайн-сервісами. І хоча 2020 рік вносить свої корективи, в Україні дійсно є значний потенціал для інвестування. Щойно економічна ситуація у світі стабілізується, Україна зможе похизуватися новим зростанням інвестицій. А поки ми всі маємо старанно працювати над вирішенням внутрішніх питань для підвищення довіри до нас та інвестиційної привабливості нашого Фонду.

### **Економічне середовище**

Український венчурний ринок залишається невеликим за обсягом. В 2018 році обсяг світових венчурних інвестицій становив \$343 млрд. За підрахунком Української асоціації венчурного та приватного капіталу, український ринок венчурних інвестицій за минулий 2019 рік становив \$337 млн.

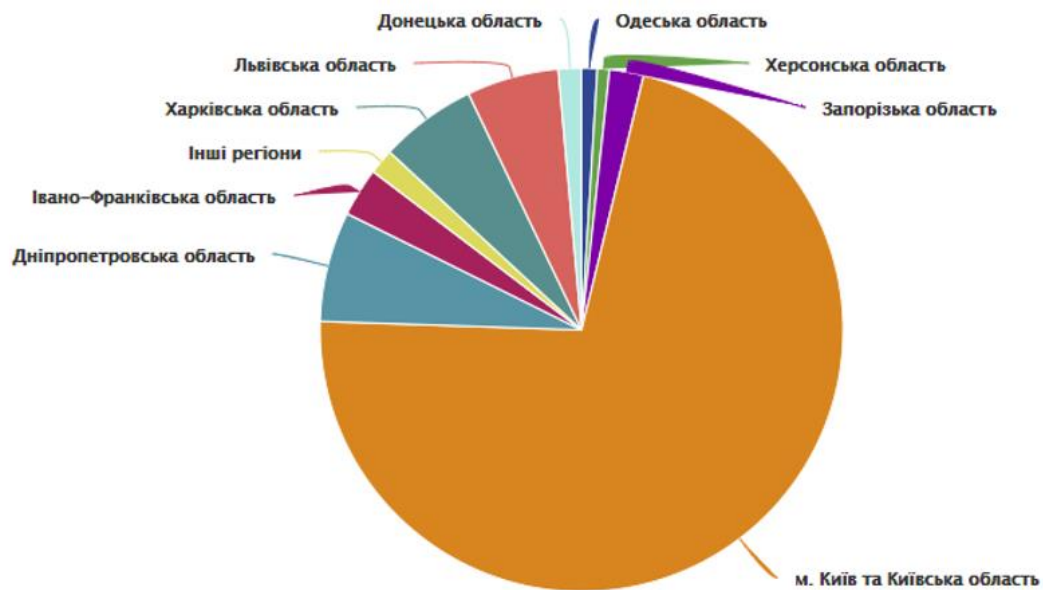
Інвестори продовжують стикатися з значною невизначеністю протягом цього періоду - середовищем, яке продовжується і сьогодні.

У міжнародних рейтингах Україна має найнижчі оцінки за показниками зовнішнього середовища, пов'язаних з якістю управління, захистом прав власності, рівнем корупції, ефективністю судової системи.

Ми очікуємо негативного впливу на українську економіку від зростаючих ризиків в наших регіонах. Оскільки українська економіка значною мірою є експортно орієнтованою й водночас імпоротно залежною, дуже великий вплив на її розвиток справляє кон'юнктура світових товарних ринків.

Керуючи інвестиційною програмою Інвестиційного фонду, керівництво Фонду враховує контекст основного економічного середовища поряд зі специфічними умовами, що застосовуються до ринків приватних акцій.

*Інститути спільного інвестування (ІСІ) на 31.12.2019*



На цих ринках керівництво Фонду зосереджує увагу на окремих підсекторах та географічних регіонах, при цьому приділяючи пильну увагу можливостям для нових інвестицій та продажу зрілих портфельних інвестицій

### ***Поточні умови ринку приватного капіталу***

У секторі виробництва товарів та послуг спостерігається стагнація та звуження обсягів діяльності. Проте сектори із наданням посередницьких фінансових та ділових послуг зростають

Друга половина 2019 р. характеризувався падінням показників економічної активності у видах діяльності, що представляють реальний сектор: промислове виробництво скоротилось на 5,1%, транспортні послуги - на 4%, сільське господарство – на 2,7%.

На цьому фоні - падіння темпів інфляції нижче цільового діапазону НБУ, а цін виробників – нижче нуля - свідчить про ознаки повноцінної стагнації у секторі виробництва товарів та послуг та про помітне звуження обсягів його діяльності.

Натомість, сектори, що пов'язані із наданням посередницьких фінансових та ділових послуг зростають шаленими темпами. Один тільки прибуток комерційних банків за підсумками 2019 року становив 60 млрд грн, збільшившись майже втричі проти попереднього року.

У банківській системі акумульовано гігантські суми, які не надходять в реальну економіку. Для стримування надлишкового тиску "зайвої" гривневої маси Національний банк втричі розширив операції з депозитними сертифікатами – до 200 млрд грн. В кращі

часи обсяг кредитів, виданих економіці, сягав 80% ВВП, зараз же – він не набирає і 25% ВВП, а якщо з них зняти непрацюючі кредити – то не буде і 15% ВВП. Зараз реальні виробники не в змозі конкурувати за кредитні ресурси внутрішнього фінансового ринку за ставками, які пропонуються депозитними корпораціями. Поряд з цим відносна величина депозитних сертифікатів НБУ та ОВДП – пасивних напрямків вкладень грошових коштів – становлять вже 24% ВВП, перевершуючи таким чином обсяг кредитного ресурсу, наданого депозитними корпораціями в реальний сектор економіки.

Але, в центрі уваги інвестиційного фонду були сфери промислового напрямку і, як очікується, вони продовжуватимуться в наступному році

У цьому середовищі керуюча компанія фонду приймає дисциплінований підхід до нових інвестицій, відмовляючись брати участь у транзакціях з фінансовими інструментами високої вартості, які здаються завищеними.

Хоча ці поточні умови можуть бути більш складними, керівництво КУА залишається впевненим, що ми можемо продовжувати знаходити привабливі можливості для інвестиційного фонду на поточному ринку. Ми відзначаємо таку тенденцію формування цін як нагадування про важливість належної обачності, дисципліни та широкої ринкової точки зору при інвестуванні в ринки приватних акцій.

### *Динаміка індексу інвестиційної привабливості українських компаній*



### *Інвестиційна структура*

Інвестиційний фонд прагне забезпечити інвесторів диверсифікацією шляхом створення портфеля інвестицій в фонд прямих інвестицій, орієнтовані на різні цільові сектори, а також прямі інвестиції в компанії, які знаходяться на різних етапах життєвого циклу бізнесу

Відповідно до інвестиційної декларації керівництво встановлює цільові показники портфеля за типом інвестицій та за інвестиційним сектором

Спектр інвестиційних інтересів Фонду широкий, він охоплює різні галузі української економіки, кожна з яких має високий довгостроковий потенціал розвитку. Серед них фінансова сфера, промисловість, виробництво будівельних матеріалів, будівництво і девелопмент, hi-tech.

У складі комплексної оцінки основними критеріями інвестування виступають:  
 Ринкові фактори і характеристика продукту / послуги,  
 Фінансові показники, що характеризують прибутковість проекту,  
 Фінансові показники, що характеризують масштаб проекту.

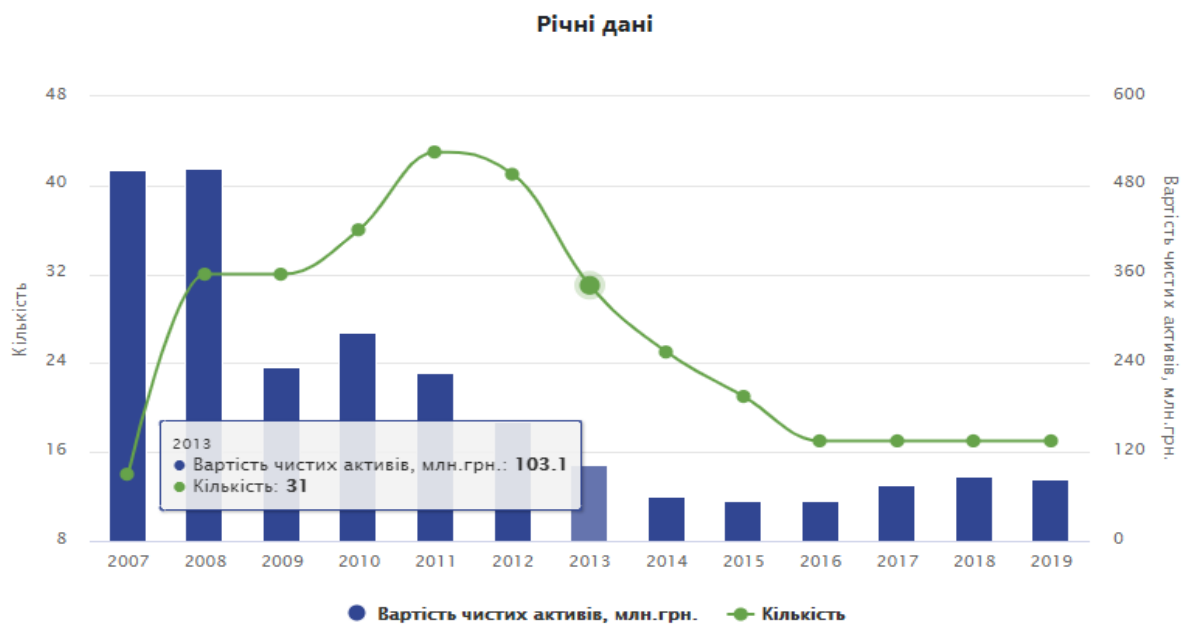
### **Можливості (потреби) на ринку венчурного капіталу**

Протягом останніх років Україна з'явилася на радарі інвесторів як джерело цільових компаній з глобально орієнтованою, конкурентною продукцією. Близько половини вкладеного капіталу має іноземне походження.

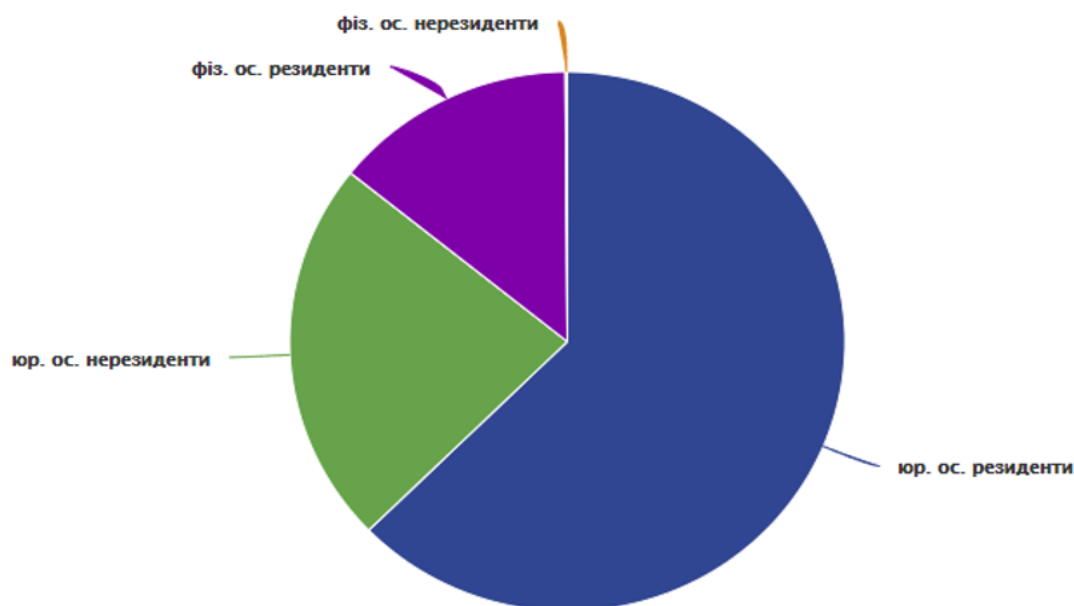
Найпривабливішими сферами, в які інвестують венчурні фонди в Україні, є будівництво, переробка сільгосппродукції, харчова промисловість, роздрібна торгівля, в той час, як у країнах Європейського Союзу і в США — це інвестиції в інновації. Венчурні фонди в Україні управляють активами фінансово-промислових холдингів та венчурне інвестування залишається одним із найважливіших джерел капіталу для компаній, швидко зростання та розвиток яких постійно потребує додаткових зовнішніх інвестицій (як правило, це підприємства малого та середнього бізнесу).

За даними УАІБ, на кінець 2019 року активи в управлінні компаній з управління активами в Україні зросли і сягнули 355,1 млрд. грн., у тому числі активи ІСІ – 353,3 млрд. грн. За 2019 рік приріст усіх активів в управлінні в цілому та активів ІСІ в управлінні зокрема становив 12,8% (після, відповідно, +18,7% та +18,8% у 2018-му). Цьому сприяло, зокрема, збільшення кількості ІСІ в управлінні: за даними звітів КУА – із 1237 у грудні 2018 року до 1338 у грудні 2019-го (+8,2%, як і за попередній рік).

## **Вартість чистих активів відкритих фондів**



### Венчурні ІСІ на 31.12.2019



Як зазначалося вище, ми працюємо над тим, щоб скористатися поточною динамікою венчурного капіталу та ринку акцій, який, як правило, становить приблизно від 30% до 40% портфеля інвестиційного фонду.

У ситуаціях, коли недоступні традиційні джерела фінансування, а просування продукту й максимізація його цінності потребують досвіду та професійних зв'язків венчурного менеджера, постає безумовна і негайна потреба у фінансових ресурсах, необхідних для розвитку виробництва.

За таких умов венчурний капітал є привабливим джерелом, особливо коли підприємствам відмовлено у більш пасивних джерелах фінансування та коли для створення й максимізації цінності потрібен досвід і креативні рішення команди венчурних менеджерів та маркетологів.

Венчурні фонди працюють за наявності двох умов. Перша – це наявність потоку проектів, друга – сприятливий інвестиційний клімат, завдяки якому можливо при адекватному фінансовому забезпеченні посіяти, виростити й зібрати гарний врожай у вигляді дивідендів венчурному інвестору.

### **Висновок**

Ми вважаємо, що Інвестиційний фонд нарощує свій портфель активами високої ліквідності і очікує, що ці тенденції продовжуватимуться подібними темпами в наступні роки, доки ринкові умови залишаться сприятливими. Звичайно, збитки можуть бути отримані там, де компанії не мають успіху внаслідок будь-якого погіршення своєї діяльності або на більш широкому ринку.

Унікальна структура Інвестиційного фонду передбачає реінвестування капіталу з продажу інвестицій, на відміну від інших фондів прямих інвестицій, які, як правило, повертають весь капітал своїм інвесторам.

Ця структура дозволяє Інвестиційному фонду продовжувати отримувати вигоду від нових інвестицій з кожним роком, оскільки керівництво з часом поновлює портфель. В результаті, керівник вважає, що зараз, коли портфель досяг цієї стадії зрілості, Інвестиційний фонд має хороші можливості для продовження генерування цінності для інвесторів протягом багатьох наступних років.



Але ми не очікуємо значних економічних зрушень у найближчому майбутньому. Інвестори з приватним акціонерним капіталом можуть досягти успіху в нинішній повільній економіці зростання з відсотковими ставками, що залишаються на історичних мінімумах, де вони мають можливість і мережу для пошуку привабливих інвестицій.

## ОГЛЯД ДІЯЛЬНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ЙОГО ДІЯЛЬНОСТІ

Інвестиційний фонд, як інвестиційний траст, створений відповідно до законодавства України 10 вересня 2003 року для отримання прибутку від проведення діяльності зі спільного інвестування, забезпечення прибутковості вкладень та приросту вкладених коштів акціонерів.

*Венчурне фінансування – це довгострокові (5-7 років) високоризикові інвестиції приватного капіталу в акціонерний капітал новостворюваних малих високотехнологічних перспективних компаній, орієнтованих на розробку і виробництво наукомістких продуктів, для їх розвитку і розширення, з метою отримання прибутку від приросту вартості вкладених коштів*

### *Інформація про випущені акції*

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ВЕНЧУРНИЙ ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УНІБУДІНВЕСТ» має організаційно-правову форму Акціонерне Товариство, яке здійснює випуск акцій у розмірі його статутного капіталу. Розмір статутного капіталу Фонду становить 300 000,00 гривень. Як підтверджує свідоцтво про реєстрацію випуску цінних паперів від 15.03.2012 року, Фонд випустив 300 штук акцій, номінальною вартістю 1000,00 грн. Загальна номінальна вартість цінних паперів, які обліковуються за кодом цінних паперів: 300000,00 грн. Форма існування цінних паперів: бездокументарна. Всі акції Фонду є іменними, простими. Перше розміщення акцій для формування початкового статутного капіталу Фонду є виключно приватним серед його засновників.

### *Органи управління та нагляду*

Органами управління Фонду є:

**Загальні збори акціонерів** - вищий орган Фонду. Фонд зобов'язаний щороку скликати загальні збори. До порядку денного річних загальних зборів обов'язково включаються питання затвердження річного звіту Фонду та прийняття рішення про виплату дивідендів та затвердження їх розміру.

**Наглядова Рада** корпоративного фонду є органом, що здійснює захист прав його акціонерів, та здійснює нагляд за діяльністю Фонду і виконанням умов регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами

## ІНВЕСТИЦІЙНА МЕТА ТА СТРАТЕГІЯ

Інвестиційна мета Інвестиційного фонду полягає у максимізації довгострокового загального прибутку для власників акцій через розподіл реалізованих доходів і приріст капіталу від основних інвестицій.

З ціллю досягнення інвестиційної мети Інвестиційний фонд інвестує кошти в корпоративні права окремих компаній, цінні папери які належать різним галузям народного господарства.



### **Ризики**

Інвестиційний фонд має низку ризиків, включаючи всі ризики описані в інвестиційній декларації:

світові фінансові кризи,

можливість дефолту держави за своїм зобов'язанням,

банкрутством емітента,

змiнами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках, діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин.

Всесвітня організація охорони здоров'я визнала спалах коронавірусу COVID-19

пандемією. Багато урядів вживають суворих заходів для стримування та/або затримки поширення вірусу.

Дії, вжиті у відповідь на поширення COVID-19, призвели до суттєвої дестабілізації господарської діяльності та значного збільшення економічної невизначеності, а також до більш нестабільних цін на активи і курсів обміну валют і помітного зниження довгострокових процентних ставок у країнах з розвинутою економікою.

Ці події та умови створюють рівень невизначеності та ризику, з яким керівництво Фонду не стикалося раніше, і можуть призвести до значних наслідків для фінансової звітності та для економічної діяльності в цілому.

Фонд має високу ступінь капіталізації та прибутковості в поточних макроекономічних умовах. Стійкість до системних ризиків також зростає. Проте ми усвідомлюємо слабкі місця власного балансу та бізнес-моделей – в умовах кризи їх негативний вплив на фінансову стійкість мультиплікується. Ризики для капіталу за умови гіпотетичної кризи спричиняють такі фактори: недостатньо консервативна оцінка платоспроможності дебіторів, коротка строковість фондування, та недостатня операційна ефективність. Щоб мінімізувати негативні ефекти від реалізації цих ризиків, потрібно підтримувати показники достатності капіталу на рівні, визначеному за результатами оцінки стійкості. Забезпечення встановленого рівня нормативів та поступове впровадження нових вимог до капіталу посилить стійкість Фонду до можливих криз.



Керівництво Компанії визнає, що діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо.

Загальною рисою, притаманною для венчурного фінансування, є пряма залежність між ризиком і можливістю отримати інвестиції – чим вищий фінансовий ризик, тим важче бізнесу отримати необхідне фінансування для його розвитку і тим вищу ціну потрібно платити за залучені кошти у вигляді процентів, або в обсязі майбутніх прибутків.

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

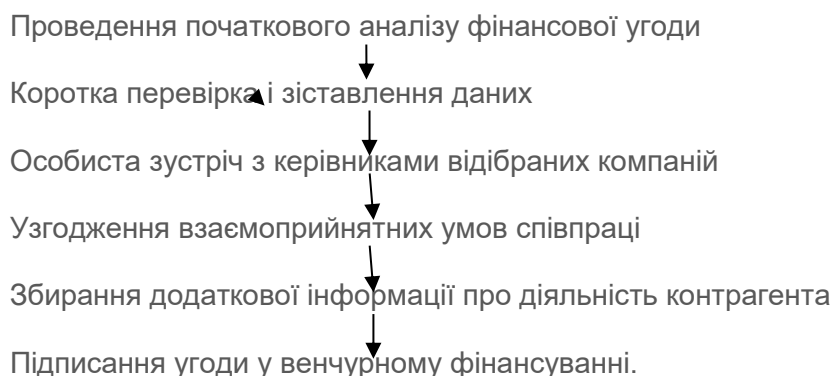
### Кредитний ризик

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.

Серед активів Фонду кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом Компанії є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Керівництво запровадило наступні підходи в організації системи управління ризиками Фонду:



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

тис. грн				
Тип активу	Дата	Вартість активу,	Максимальний рівень кредитного ризику на дату звітності без урахування застави або інших посилень	Посилення, що знижують рівень кредитного ризику (застава, інше),
Грошові кошти та їх еквіваленти	31.12.2019	8 095	1 281	немає
	31.12.2018	25 630	1 554	немає
Дебіторська заборгованість	31.12.2019	7 691 858	340 354	1 320 145
	31.12.2018	6 807 081	340 354	1 320 145
Всього	31.12.2019	7 699 953	341 635	1 320 145
	31.12.2018	6 832 711	341 635	1 320 145
Частка в активах Фонду 4, %	31.12.2019	71,4%	3,3%	-
	31.12.2018	66,2%	3,8%	-

### Ринковий ризик

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює такі типи ризику: інший ціновий ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Фонд наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облигації та інші фінансові інструменти.

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 у наслідок 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.

Для запобігання виникненню ринкового ризику Компанія започаткувала комплекс управлінських принципів :

1. Прогнозування
2. Планування
3. Регулювання
4. Моніторинг
5. Аналіз
6. Контроль

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику курівництво використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

#### 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 31.12.2019 р.					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	462 680		21	+97 162	-97 162
Разом акції українських підприємств	462 680		221	+97 162	-97 162
На 31.12.2018 р.					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	462 680		24,2	+111 969	-111 969
Разом акції українських підприємств	462 680		224,2	+111 969	-111 969

#### **Оцінка фінансових активів**

Інвестиції в приватні акції, що здійснюються Інвестиційним фондом, включаючи інвестиції, що здійснюються через інші підконтрольні компанії, є інвестиціями, для яких не існує публічного ринку.

Процес оцінки інвестицій, для яких не існує публічного ринку, ґрунтується на властивостях невизначеності, а отримані значення можуть відрізнятися від значень, які б використовувались, якщо б існував готовий ринок для інвестицій, і можуть відрізнятися від цін, за якими можна продавати інвестиції.

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», підготовка якого тривала багато років, сьогодні став реальністю.. Цей новий стандарт безумовно істотно впливає на фінансові організації, насамперед банки ,та інвестиційні фонди оскільки здебільшого вони утримують суттєві та складні портфелі фінансових інструментів і застосовують складні моделі управління фінансовими ризиками. Ці зміни до вимог бухгалтерського обліку привели ринок приватних акцій до звітності по «справедливій вартості» », що означає, що менеджери приватних акцій тепер переоцінюють свої портфелі регулярно.

Сьогодні багато керівників фондів прямих інвестицій оцінюють свої портфелі щоквартально, а оцінки портфелів щорічно переглядаються аудиторами.

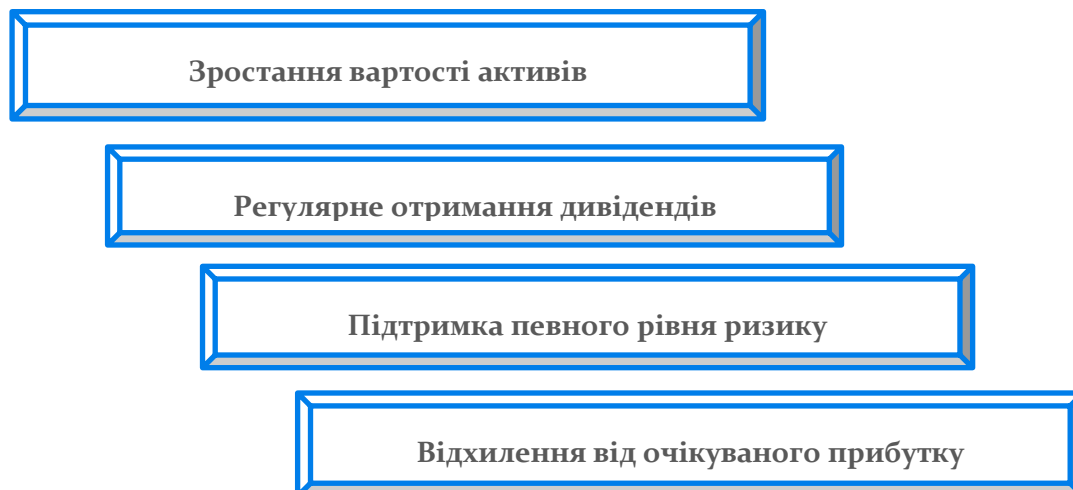
Спеціалісти КУА визначають справедливу вартість інвестицій та звітують про ВЧА Інвестиційного фонду при підготовці його фінансової звітності.



Взагалі, керівництво базує оцінку інвестиційного фонду на визначенні справедливої вартості, визначеній керівниками дочірніх або підконтрольних підприємств. Ці керівники зазвичай надають фінансову звітність свого підприємства Інвестиційному фонду щоквартально (за винятком випадків, коли істотні операції завершуються між квартальними періодами). Оцінка проводиться на основі Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого рішенням Національної Комісії з цінних паперів та фондового ринку.

## ОПЕРАЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ

*Ключові параметри формування інвестиційного портфеля*



Згідно договору про управління активами венчурного корпоративного інвестиційного фонду, сформовано портфель Фонду з метою отримання максимального доходу при мінімально можливих ризиках, враховуючи умови, зазначені в Регламенті Фонду, кон'юктуру ринку, ризик вибору контрагента та інші фактори.

Інвестиційна стратегія покликана забезпечити інвесторам доступ до приватних інвестицій, які інакше були б недоступними для них, шляхом використання відносин керівництва з провідними менеджерами прямих інвестицій, а також від масштабів, досягнутих шляхом об'єднання ресурсів з іншими інвесторами в Інвестиційний фонд.

### **Поточний портфель базових інвестицій**

<b>Реєстр інвестиційного портфеля (корпоративні права)</b>	<b>31 грудня 2019</b>	<b>31 грудня 2018</b>
КП Торговий дім "Коростенський з-д МДФ"	886	1353
КП Керт	162 878	12 603
КП Коростенський індустріальний парк	237 513	252 118
КП Моноліт-Н	10 986	11 054
КП ТБ "Північна Універсальна Товарна Біржа"	1	500
КП ТОВ "Готель Менеджмент"	373 110	29 181
КП ТОВ "Житомирська меблева фабрика"	0	347
КП ТОВ "Офіс Менеджмент"	111 414	104 910
КП ТОВ "Провіта Менеджмент"/"Гранд Круїз Готель"	9 842	9 911
КП ТОВ "Ярославів Вал"	23 004	25 774
КП ТОВ" Українська Холдингова Лісопилна Компанія"	171 893	274 136
КП ТОВ"БФ Експо"	9 389	9 398
КП ТОВ"БФ Енерго"	28 446	26 185
КП ТОВ"БФ Завод"	164 191	160 521
КП ТОВ"БФ Проект"	39 028	70 898
КП ТОВ"БФ Сервіс"	45 305	46 337
КП ТОВ"БФ Термінал"	3 364	3 375
КП ТОВ"Резалт Маркетинг»	1 199	
КП ТОВ»Резалт Хауз»	9 999	
КП ТОВ»Алідія»	697	211
КП ТОВ"Епоха-К"	72 397	83 407
КП ТОВ"Епоха-С"	616	147
КП ТОВ"Епоха"	9 059	25 435
КП ТОВ"Земля -48"	10 066	10 162
КП ТОВ"ІК"Елітбуд"	7 675	3 855
КП ТОВ"Інтерсоюзгаз"	465 502	465 643
КП ТОВ"Наса"	53 206	62 492
КП ТОВ"Ніт Груп"	17 170	27 766
КП ТОВ"Парус-2008"	92 193	50 700
КП ТОВ"Софія-інвест"	1 101	1 098
КП ТОВ"Форум-Консалтинг"	8 061	8 116
КП ТОВ»Фландрія СТА»	2 078	
Всього:	2 142 442	1 777 937

Інвестиції диверсифіковані в різних галузях промисловості, як показано на діаграмі нижче.



Інвестиційний фонд також утримує ліквідні та короткострокові інвестиції як наявний капітал для фінансування нових інвестицій в приватні акції.

№ п/п	Вид активів на 31.12.2019	Сума (в тис. грн.)	% від активів
1.	Інвестиційна нерухомість	45 455	0,4
2.	Фінансові інвестиції	2 690 483	24,9
3.	Довгострокова дебіторська заборгованість	354 743	3,3
4.	Поточна дебіторська заборгованість	7 691 859	71,3
5.	Грошові кошти на банківських рахунках	8 095	0,1
	Всього:	10 790 635	100,00

Протягом 2019 року Фонд здійснював діяльність в одному географічному сегменті, та бізнес-сегменті. Інструменти власного капіталу Фонду не обертаються на відкритому ринку і ми не плануємо випуск фінансових інструментів на відкритий ринок.

**Результативні показники у порівнянні із результативними показниками попереднього року**

Тис. грн

Показник	Факт за рік що передує звітному	Факт за звітний рік	Змінення тис. грн	%
Операційні доходи	591 484	1 258 452	+ 666 968	112%
Фінансові доходи	713 283	940 231	+ 226 948	32%
Фінансовий результат (прибуток)	210 533	1 252 990	+1 042 457	495%



Усі показники доходної частини діяльності Фонду продемонстрували позитивну динаміку завдяки акумуляції грошових заощаджень приватних інвесторів, трансформації грошових засобів венчурного фонду безпосередньо у продуктивний капітал і використання його у вигляді інвестицій в процесі функціонування венчурного проекту, створення ефективної політики управління активами для використання венчурного капіталу, створення умов для подальшої реалізації вартості інноваційного продукту венчурного фонду шляхом розміщення цінних паперів на ринку.

## Ліквідність та зобов'язання

В інвестиційному менеджменті істотну роль грає оцінка ліквідності різних форм і видів інвестицій. Така оцінка проводиться нами в процесі зміни стратегії і тактики інвестиційної діяльності, реінвестування коштів у більш вигідні активи, "виходу" з неефективних інвестиційних програм і проектів.

Ліквідність інвестицій являє собою їх потенційну здатність у короткий час і без істотних фінансових втрат трансформуватися у грошові кошти. Як видно з даного визначення при оцінці ступеня ліквідності тих чи інших форм інвестицій використовується два основних Критерію: час трансформації інвестицій у грошові кошти і розмір фінансових втрат інвестора, пов'язаних з цією трансформацією.

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

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

тис.грн.

Тип активу	До 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 до 5 років	Більше 5 років	Всього
На 31.12.2019 р.						
Короткострокові позики	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	1 014	5 691	1 019 612	-	-	1 026 317
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками			321 602			321 602
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
<b>Всього</b>	<b>1 014</b>	<b>5 691</b>	<b>1 341 214</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 347 919</b>

Тип активу	До 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 до 5 років	Більше 5 років	Всього
На 31.12.2018 р.						
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	636	4 800	1 028 791	-	-	1 034 227
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	198 332	-	-	198 332
<b>Всього</b>	<b>636</b>	<b>4 800</b>	<b>1 227 123</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 232 559</b>

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.

***Оцінка ліквідності та платоспроможності виступає вагомим інструментом визначення фінансового становища Фонду на ринку капіталів та цінних паперів***

Ми визначили показники основних коефіцієнтів з метою визначення фінансового стану Фонду в майбутньому

№п/п	Фінансово - економічний показник	Критичне значення	Станом на 01.01.2019р.	Станом на 31.12.2019р.
1	Загальний коефіцієнт покриття (ліквідності)	>1	5,99	6,11
2	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,25-0,5	0,5	0,7
3	Коефіцієнт фінансової стійкості (автономії)	>0,5	0,12	0,12
4	Коефіцієнт структури капіталу (фінансування)	0,5-1	0,15	0,14
5	Коефіцієнт фінансової незалежності	0,25-0,5	1,15	1,14
6	Коефіцієнт покриття інвестицій	>1	0,98	0,97
7	Коефіцієнт маневреності	0,2-0,5	-0,03	-0,01
8	Коефіцієнт рентабельності активів	>0	0,01	0,08
9	Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	не > 1,0	6,76	7,00

**K1** - Коефіцієнт загальної ліквідності характеризує загальну оцінку ліквідності Фонду та те, наскільки обсяг поточних кредиторських зобов'язань можливо погасити за рахунок мобілізованих оборотних активів. Цей показник дозволяє встановити у скільки разів оборотні активи разом з витратами майбутніх періодів перекривають поточні зобов'язання.

У занадто високого його значення (коефіцієнт покриття  $> 3 - 4$ ), може виникнути сумнів в ефективності використання оборотних активів, але в нашій звітності, на оптимальну величину коефіцієнта покриття помітно впливає частка поточної дебіторської заборгованості у оборотних активах. Перевищення поточних активів над поточними зобов'язаннями забезпечує нам резервний запас для компенсації збитків, які тимчасово несе підприємство. Таким чином цей коефіцієнт визначає межу безпеки для покриття будь-якого можливого зниження вартості активів.

**K2** - Коефіцієнт абсолютної ліквідності характеризує, яка частка короткострокових (поточних) зобов'язань Фонду можлива бути сплачена негайно, за рахунок його власних грошових коштів та їх еквівалентів (негайну готовність підприємства погасити свої борги). Коефіцієнт показує, наскільки найбільш термінові (поточні) зобов'язання покриті найбільш ліквідними активами. Занадто високий показник абсолютної ліквідності говорить про те, що значна частина капіталу відволікається на формування непродуктивних активів.

**K3** - Коефіцієнт фінансової стійкості (платоспроможності, або автономії) свідчить про питому вагу власних коштів Фонду у загальній сумі активів, авансованих в його бізнес. Цей показник характеризує незалежність Фонду від зовнішніх джерел фінансування. Значення коефіцієнту фінансової стійкості (автономії) на звітну дату відповідає умовам теоретично оптимального, що свідчить про достатній рівень фінансової стійкості.

**K4** - Коефіцієнт структури капіталу (фінансування) називають коефіцієнтом фінансового левериджу та вважають одним із найбільш інформативних коефіцієнтів серед коефіцієнтів структури капіталу. Він відображає структуру капіталу Фонду та певною мірою, ризик структури капіталу. Менше значення коефіцієнту фінансового левериджу відповідає відсутності частці боргового капіталу в структурі капіталу, а отже меншому ризику структури капіталу. Коефіцієнт  $< 1$  вважається задовільним, але у світовій практиці більше значення також є допустимим.

**K5** - Коефіцієнт фінансової незалежності характеризує частку власного капіталу в загальній сумі коштів, авансованих в його діяльність. Зростання значення даного коефіцієнта свідчить, що Фонд став фінансово стійкіше, стабільніше і не залежить від зовнішніх кредиторів.

**K6** - Коефіцієнт покриття інвестицій характеризує частку власного капіталу і довгострокових зобов'язань у загальній сумі джерел фінансування. Формула коефіцієнта покриття інвестицій відображає стійкі джерела фінансування діяльності інвестиційного об'єкта в його загальному капіталі. Бажано, щоб цей коефіцієнт був більше 1-го. Якщо коефіцієнт покриття інвестицій близький до 1-го, це свідчить про високу надійність об'єкта інвестування до інвестиційних процесів.

**K7** - Коефіцієнт маневреності капіталу показує частку власних коштів, вкладених в оборотні активи. Вважається, що його значення повинні бути не менше 0,2-0,5 що дозволяє забезпечити достатню гнучкість у використанні власного капіталу. Чим більша частка власного оборотного капіталу у загальній сумі власного капіталу, тим більша його мобільність, оскільки зростає величина високоліквідного капіталу. Специфіка діяльності нашого Фонду дозволяє визначати коефіцієнт маневреності як достатній для забезпечення гнучкості у використанні власних коштів підприємства.

**K8** - Коефіцієнт рентабельності активів- це показник який свідчить про ефективність використання активів Фонду. Його основна концепція: відношення прибутку (або збитку), одержаного в результаті вкладення активів в оборот , до середньорічної вартості саме цих активів. На звітну дату коефіцієнт має від'ємне значення за рахунок отриманого збитку.

**K9** - Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом- це показник , який загалом свідчить про фінансову залежність Фонду від заємних коштів. Цей коефіцієнт розраховується як співвідношення загальної суми залучених та власних коштів. Значення коефіцієнту покриття зобов'язань власним капіталом на звітну дату відповідає умовам теоретично оптимального , що свідчить про домінування власного капіталу над залученим, але є ризик того , що Фонд не повною мірою використовує наявний потенціал.

В основному ми спостерігаємо зростання показників в динаміці , що свідчить про високу незалежність від зовнішніх джерел залучення фінансових ресурсів, низьку імовірність банкрутства, здатність швидко пристосуватися до змін кон'юнктури ринку

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

За даними бухгалтерського обліку Фонду станом на 31.12.2019 р. загальна сума зобов'язань та забезпечень, що відображена у фінансовій звітності, становить 1 347 919 тис. грн., яка складається з:

- довгострокових зобов'язань (за договорами купівлі-продажу цінних паперів), - в сумі 1 020 626 тис. грн.
- поточної кредиторської заборгованості за розрахунками - в сумі 321 602 тис. грн.
- інших поточних зобов'язань - в сумі 5 691 тис. грн.

Стаття	Сума зобов'язань станом на 01.01.2019 р.	Сума зобов'язань станом на 31.12.2019 р.	Зміна зобов'язань порівняно з попереднім періодом
Кредиторська заборгованість за корпоративні права (частки)	1 034 227	1 020 626	-13 601
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками	198 332	321 602	+ 123 270
інші поточні зобов'язання		5691	+5691

## ВАРТІСТЬ ЧИСТИХ АКТИВІВ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ТА ПРИБУТОК НА АКЦІЮ

Вартість чистих активів - це різниця між активами і поточними пасивами (зобов'язаннями) фонду. Активи Фонду - це майно (цінні папери, депозити, грошові кошти, тощо), а пасиви - кредиторська заборгованість та резерви майбутніх витрат і платежів.

Вартість цінних паперів Фонду може як збільшуватись, так і зменшуватись, відповідно до зміни ринкової вартості цінних паперів і інших активів, у які інвестовано кошти Фонду. Тому, учасники інвестиційного фонду несуть ризик збитків, пов'язаних зі зміною вартості активів інвестиційного фонду. Прибутковість фонду не гарантується ні державою, ні компанією з управління активами.

Якщо ринкова вартість цінних паперів або інших активів Фонду зростає, то зростає і вартість цінних паперів Фонду, і навпаки, якщо ринкова вартість цінних паперів або інших активів Фонду падає, то зменшується і вартість його цінних паперів.

Вартість чистих активів інвестиційного фонду змінюється і у зв'язку з купівлею або продажем цінних паперів Фонду інвесторами, проте це не впливає на ціну цінних паперів Фонду (оскільки змінюється кількість цінних паперів Фонду в обігу, що береться до розрахунку).

Показник	За даними фінансової звітності Фонду		примітки
	Станом на 01.01.2019	Станом на 31.12.2019	
Активи	9 566 892	10 790 635	
Зобов'язання	1 232 559	1 347 919	
Вартість чистих активів	8 334 333	9 442 716	+1 108 383

За рахунок активів інвестиційного фонду, виплачуються винагорода КУА, сплачуються послуги зберігача, реєстратора (депозитарія), оцінювача майна і аудитора, а також інші витрати, пов'язані з управлінням фондом.

Прибуток на акцію є найважливішим і з огляду на це одним з таких, що найширше застосовується на ринку цінних паперів аналітичним показником. Ми вважаємо, що, використовуючи цей показник, можна як прогнозувати рівень прибутковості акцій та їхню курсову (ринкову) вартість, так і оцінювати ефективність управління Фондом і його дивідендної політики.

Аналітична цінність показника прибутку на одну просту акцію полягає в тому, що він як узагальнюючий показник, що концентрує в собі ефект впливу багатьох чинників і умов, відповідає потребам ухвалення рішень про інвестиції й оцінки кредитоспроможності Фонду. Крім того, інформація про прибуток на одну просту акцію відображає не лише відносини щодо розподілу прибутку Фонду, котрі фактично склалися в звітному періоді, а й містить елемент прогнозу майбутніх доходів акціонерів.

Прибуток (збиток) на одну акцію :

	2019	2018
Чистий прибуток Фонду, тис. грн.	1 252 990	210 533
Середньорічна кількість простих акцій, шт.	300	300
Чистий прибуток (збиток) на одну акцію, грн.	4176633,33	701776,66

## СПЛАЧЕНІ ЗБОРИ І ПОДАТКИ

Інвестиційний Фонд виплачує всі звичайні витрати, пов'язані з його функціонуванням та адмініструванням, а також відповідає за комісійні та інші витрати за операціями з цінними паперами та будь-які надзвичайні витрати, які можуть бути понесені ним час від часу.

Керівництво також несе відповідальність за інвестиційні витрати, понесені Інвестиційним фондом, пов'язані з інвестиційними операціями, належною перевіркою та дослідженнями, включаючи будь-які витрати, пов'язані з інвестиційними операціями, які не завершені.

Загальна сума фактичних адміністративних витрат Фонду за 2019 рік становить 31 112 тис. грн., а саме:

- винагорода депозитарній установі ІСІ – 242 тис. грн.
- винагорода аудитору ІСІ- 30 тис. грн.
- винагорода КУА – 17 267 тис. грн.
- орендна плата – 11 033 тис. грн
- витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ- 2 540 тис. грн.

## РІЧНА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

Річна фінансова звітності Фонду за 2019 рік розміщена на веб-сайті за адресою [www.forum-am.com](http://www.forum-am.com)

Генеральний директор  
ПрАТ «КУА» ФОРУМ»

Головний бухгалтер  
ПрАТ «КУА» ФОРУМ»



Нагорнюк Л.К.

Бригинець Н.М.