«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 2021 року

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 2021 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

Зміст

Сторінка

ПОДАННЯ ПРО ФОНД (організаційна структура) 2

ОСТАННІ ДОСЯГНЕННЯ 2

Опис діяльності інвестиційного фонду 2

Огляд інвестиційного середовища 3

Економічне середовище 5

Поточні умови ринку приватного капіталу 6

Можливості на ринку венчурного капіталу 10

Висновок 12

ОГЛЯД ДІЯЛЬНОСТІ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ТА РЕЗУЛЬТАТИ ЙОГО ДІЯЛЬНОСТІ 13

ІНВЕСТИЦІЙНА МЕТА ТА СТРАТЕГІЯ 15

Ризики 15

Оцінка 20

ОПЕРАЦІЙНА ДІЯЛЬНІСТЬ 21

Ключові параметри формування інвестиційного портфелю 21

Поточний портфель базових інвестицій 21

Ліквідність та зобов’язання 23

ЧИСТА ВАРТІСТЬ АКТИВІВ ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ ТА ПРИБУТОК НА АКЦІЮ 27

СПЛАЧЕНІ ЗБОРИ І ПОДАТКИ 28

РІЧНА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ 29

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 2021 року по 31 грудня 2021 року наступні:

- доходи отримані від зміни вартості активів становлять – 538 354 тис. грн
- відсотки одержані за позиками – 1 086 476 тис. грн
- чиста вартість активів Інвестиційного фонду збільшилась на 1 700 085 тис. грн.

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

- придбання додаткової частки корпоративних прав ТОВ «ЕКО ДІМ МЕНЕДЖМЕРТ» на суму близько 118 млн грн. Компанія займається будівництвом будівель. Фонду належать 100 % статутного капіталу
- придбання 99,9 % корпоративних прав ТОВ « БІЗНЕС СІТІ СОЛЮШНС» на суму 77 млн. грн, яке займається управлінням нерухомістю та надає послуги з оренди й експлуатації власного чи орендованого нерухомого майна. Фонду належать 20 % статутного капіталу
- 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 2021 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 2021 року фонд володіє 71,34 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «БФ «Енерго» Станом на 31 грудня 2021 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 2021 року фонд володіє 61,27 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «Українська Холдингова Лісопильна Компанія», основний вид діяльності лісопильне та стругальне виробництво. Станом на 31 грудня 2021 року фонд володіє 79,9 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання частки корпоративних прав ТОВ «Парус-2008», яке займається будівництвом житлових і нежитлових будівель. Станом на 31 грудня 2021 року фонд володіє 99,9 % корпоративного капіталу товариства.
- утримання акцій на суму більше 177 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

За даними Національного банку України обсяг прямих іноземних інвестицій в економіку України (залишків) *(інструменти участі в капіталі та боргові* інструменти) станом на 31.12.2021 року становив 64 163,2 млн дол. США.

Інвестиції спрямовуються у вже розвинені сфери економічної діяльності.

Станом на 31.12.2021 найвагоміші обсяги прямих інвестицій (залишків) були спрямовані до підприємств промисловості – 44,0 відс. та установ та організацій, що здійснюють оптову та роздрібну торгівлю, ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів – 15,0 відс.

До основних країн-інвесторів належать Кіпр – 31,5 відс., Нідерланди – 21,7 відс., Швейцарія – 6,1 відс., Велика Британія – 4,5 відс., Німеччина – 4,6 відс., Австрія – 3,0 відс., Люксембург – 2,3 відс. і Франція – 2,0 відс.

Обсяги освоєння капітальних інвестицій підприємств України у **січні-грудні 2021 року** складають **508 217,0 млн грн**. Індекс капітальних інвестицій становить 110,8 відс. до відповідного періоду попереднього року.

Провідними сферами економічної діяльності, за обсягами освоєння капітальних інвестицій, у січні-грудні 2021 року залишаються: *промисловість* – 35,5 відс., *будівництво* – 7,8 відс., *сільське, лісове та рибне господарство* – 10,0 відс., *інформація та телекомунікації* – 4,4 відс., *оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів* – 8,2 відс., *транспорт, складське господарство, поштова та кур'єрська діяльність* – 6,9 відс., *державне управління й оборона; обов'язкове соціальне страхування* – 12,3 відс., о*перації з нерухомим майном* – 3,9 відс.

Головним джерелом фінансування капітальних інвестицій, як і раніше, залишаються власні кошти підприємств та організацій, за рахунок яких у січні-грудні 2021 року освоєно 68,6 відс. капіталовкладень.

Частка кредитів банків та інших позик у загальних обсягах капіталовкладень становила 5,0 відс.

За рахунок державного та місцевих бюджетів освоєно 17,6 відс. капітальних інвестицій. Частка коштів іноземних інвесторів становила 0,1 відс. усіх капіталовкладень, частка коштів населення на будівництво житла – 5,4 відс. Інші джерела фінансування становлять 3,3 відс.

З метою стимулювання залучення в економіку України стратегічних інвесторів, підвищення інвестиційної привабливості України, створення нових високооплачуваних робочих місць, а також зростання конкурентоспроможності економіки через запровадження державної підтримки великих інвестиційних проектів прийнято **Закон України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні».**

<u>Довідково:</u> *Законом передбачено підтримку як українських, так і іноземних інвесторів, що реалізують проекти з обсягом інвестицій від 20 млн євро, у сферах переробної промисловості[1], добування з метою подальшої переробки та/або збагачення корисних копалин[2], транспорту, поводження з відходами, складського господарства, поштової та кур'єрської діяльності,*

---

1 *крім діяльності з виробництва та обігу тютюнових виробів, спирту етилового, коньячного і плодового, алкогольних напоїв;*
2 крім кам'яного та бурого вугілля, сирої нафти та природного газу.

логістики, освіти, наукової та науково-технічної діяльності, мистецтва, культури, туризму, охорони здоров'я, спорту, курортно-рекреаційній сфері.

При цьому інвестор має створити не менше 80 нових робочих місць із середньою заробітною платою працівників, розмір якої не менш як на 15% перевищує розмір заробітної плати за відповідним видом діяльності у регіоні, де планується до реалізації проект.

Такі інвестори отримують прямий договір з Урядом та пакет стимулів: державна підтримка може надаватися інвестору у формі податкових та митних пільг або забезпечення об'єктами суміжної інфраструктури, необхідними для реалізації інвестиційного проекту.

Важливо зазначити, що загальний обсяг державної підтримки не повинен перевищувати 30% від планового обсягу інвестицій за проектом.

При цьому держава гарантує виконання своїх зобов'язань щодо надання інвестору зі значними інвестиціями державної підтримки у формах та обсязі, визначених Законом та спеціальним інвестиційним договором.

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

За результатами 2021 року українські стартапи залучили венчурні інвестиції на суму 779,6 млн USD — на 46% більше, ніж у 2020 році. Як і в попередній період, близько половини угод (47%) припало на Український фонд стартапів (USF). Інвестиції, віднесені до private equity, склали 82,8 млн USD — і це лише угоди з оголошеною сумою.

В 2021 році український ринок венчурного капіталу поповнився шістьма новими гравцями — GEEK Ventures, SID Venture Partners, ZAS Ventures, ANCHOR, PAWA. Вони пропонують українським стартапам фінансування на рівні 0,5 млн USD, а також свій досвід та експертизу. Крім того, не ігнорували Україну в минулому році і компанії зі світовим ім'ям — 19 таких гравців відкрили в Україні свої R&D-центри.

Політична й економічна ситуація в Україні в останні роки нестабільна , їй притаманні особливості ринку, що розвивається. В 2019 році українська економіка почала демонструвати деякі ознаки пожвавлення, такі, як уповільнення темпів інфляції, зниження темпів знецінення гривні по відношенню до основних іноземних валют, зростання міжнародних резервів НБУ і загальне пожвавлення ділової активності. Однак в 2020-2021 роках в зв'язку з пандемією коронавірусної інфекції , Україна опинилась в турбулентних економічних умовах. Запровадження санітарно-епідеміологічних заходів, встановлення обмеження виїзду/в'їзду до інших країн, встановлення обмеження трудової діяльності та інші заходи, спричинили уповільнення економічного розвитку.

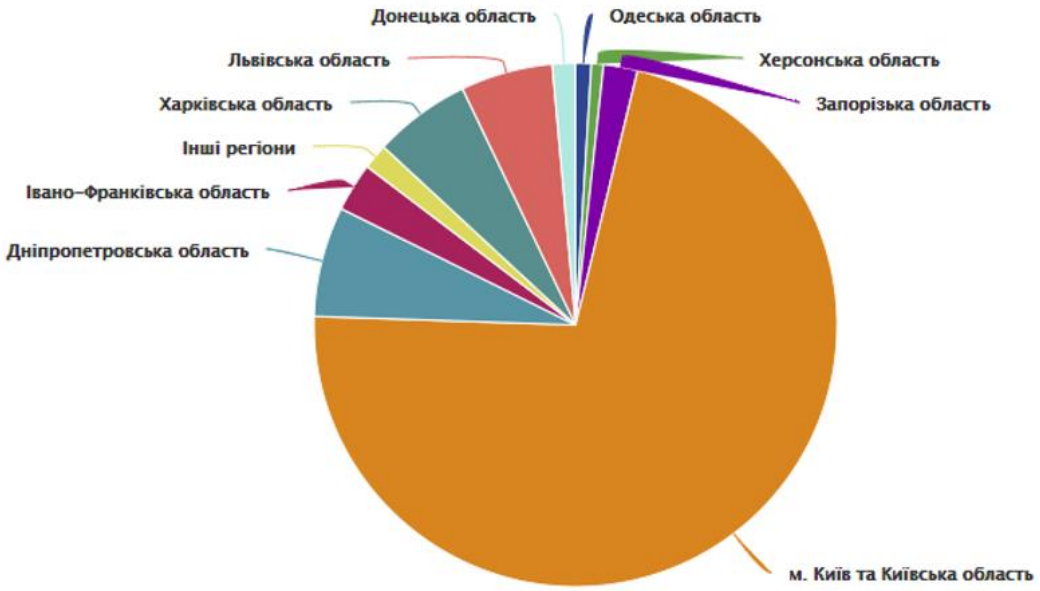
Повномасштабне військове вторгнення російської федерації, що почалось 24 лютого 2022 року, завдає значних економічних збитків країні , зокрема через часткову чи повну зупинку підприємств, пошкодження інфраструктури, зростання цін та розрив

ланцюгів постачання багатьох товарів. Через пошкоджені транзитні шляхи знижується швидкість перевезення сушею, а блокування чорноморських портів знижує експортні можливості країни та створює навантаження на сухопутні пункти пропуску.

У І кварталі 2022 року, попри широкомасштабну російську агресію, розвиток ринків приватних технологічних інвестицій не зупинився. За результатами січня–березня 2022 року вже маємо 11 венчурних угод на суму 11,5 млн USD, 3 угоди на ринку приватного капіталу на суму 4 млн USD, та 8 екзітів на суму 135 млн USD. Міжнародні компанії продовжували відкривати в Україні нові R&D центри та офіси. Крім того, на підтримку українських стартапів було запропоновано ряд програм від міжнародних технологічних компаній, окремих країн ЄС та українських ІТ-спільнот.

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 (ICI) на 31.12.2021



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.

Українська економіка повільно зростала, запаси вугілля на електростанціях швидко падали, українські аграрії виростили найбільший врожай в історії та отримали змогу купувати і продавати землю. Ціни на продукти також ставили рекорди, проте частково стабілізувалися, а експорт до ЄС тим часом зріс у півтора раза, випередивши торгівлю з Китаєм та Росією. Такими були основні економічні події 2021 року Він виявився помітно кращим, ніж 2020-й, але значно гіршим, ніж прогнозували аналітики та сподівалися прості українці, свідчить статистика і підсумовують експерти.

Економіка зростає , але гірше, ніж сподівалися

Якщо у перший рік пандемії (2020-й) українська економіка зазнала різкого падіння, то вона, починаючи з другого кварталу 2021 року, безперервно зростає. Проте не так швидко, як прогнозували українські та західні аналітики.

І наразі темп економічного відновлення ще не перекрив 4% падіння 2020 року, свідчить статистика. В Мінекономіки припускають, що це відбудеться у 2022 році.

У січні-березні 2021-го український ВВП зберіг торішню інерцію і продовжував падати: він втратив 1,2% (порівняно з січнем-березнем 2020-го). У другому кварталі українська економіка розігналася до 5,4% у річному вимірі. Статистика за третій квартал – дещо гірша: 2,7% зростання (порівняно з третім кварталом попереднього року).

ВАЛОВИЙ ВНУТРІШНІЙ ПРОДУКТ

Реальний валовий внутрішній продукт (ВВП) у III кварталі 2021р. порівняно з попереднім кварталом (з урахуванням сезонного фактору) збільшився на 1,5%, а порівняно з III кварталом 2020р. – на 2,7%.

Чому економіка почала зростати після провального 2020 року?

Тому що всі види економічної діяльності після піку пандемії наростили обсяги виробництва, за винятком хіба що оптової торгівлі. Крім того, на світових товарних ринках тримався високий рівень цін, а в Україні тим часом активно нарощувалося сільгоспвиробництво.

За даними уряду, відновлюються, зокрема, промисловість (їй сприяє кон'юнктура на зовнішніх ринках), будівельна галузь (у Кабміні це пояснюють державними інфраструктурними програмами). Зростає також транспорт: але головна причина – минуле падіння та «низька статистична база». Паралельно зріс пасажиропотік: українці активніше їздять і Україною, і за кордон. Відносно добре почувається роздрібна торгівля, проте оптова, за цими ж даними, продовжувала скорочуватися більшість року.

Сектори, що пов'язані із наданням посередницьких фінансових та ділових послуг зростають шаленими темпами **У 2021 році платоспроможні банки отримали історично рекордні** 77,5 млрд грн чистого прибутку, що майже вдвічі більше, ніж у 2020 році (39,7 млрд грн), та на 33% більше, ніж у докризовому 2019 році (58,4 млрд грн). Рентабельність капіталу сектору зросла до 35,2% порівняно з 19,2% у 2020 році.

У IV кварталі 2021 року чистий прибуток банків був найбільшим, коли додатково до рекордних темпів зростання процентного доходу банки розформували резерви – 26,1 млрд грн, що в 12,6 раза більше порівняно з IV кварталом 2020 року.

Головними чинниками прибутковості банківського сектору у 2021 році стали подальше зростання операційної ефективності та істотне скорочення відрахувань до резервів. Так, річний приріст чистого процентного та комісійного доходів становив 39% та 25% відповідно. Цьому сприяло збільшення процентних доходів від кредитування, яке суттєво пожвавилося після кризи. Подальше зростання обсягу безготівкових операцій забезпечило збільшення комісійних доходів банків. Швидше зростання чистих процентних та комісійних доходів порівняно з операційними витратами підвищило операційну ефективність банків. Відрахування в резерви під кредити за рік скоротилися на 58%. Крім того, були розформовані раніше зарезервовані кошти, пов'язані з юридичними ризиками.

Переконливий фінансовий результат 2021 року підтверджує відмінний стан банківського сектору: він стійкий, ефективний, цікавий для інвесторів та здатний підтримати економіку ресурсом. Це результат величезної системної роботи останніх років. Рекордна прибутковість та наявний запас капіталу свідчать про готовність банків до запровадження нових регуляторних вимог для підвищення стійкості перед Станом на 01 січня 2022 року із 71 платоспроможного банку 66 були прибутковими та отримали чистий прибуток 77,5 млрд грн, що перекрило збитки п'яти банків на загальну суму 0,4 млрд грн. Прибуток сектору концентрований: п'ять найприбутковіших банків сформували 67% усього прибутку.

Банківський сектор у IV кварталі 2021 року (далі – квартал) надалі нарощував активи за рахунок кредитування та операцій з державними цінними паперами. Річні темпи корпоративного гривневого кредитування були найвищими за десятиліття. Іпотечні кредити зростали майже вдвічі швидше, ніж споживчі. Вищі темпи зростання гривневих депозитів порівняно з валютними зумовили подальшу дедоларизацію вкладів. Активне нарощення операцій та низькі депозитні ставки забезпечили банкам рекордний прибуток. Висока рентабельність банківського сектору дає змогу банкам сформувати заплановані буфери капіталу.

Активи банків зросли завдяки пожвавленню кредитування та вкладенням у державні цінні папери

Чисті активи банків зросли внаслідок пожвавлення кредитування клієнтів за одночасного збільшення вкладень у депозитні сертифікати НБУ та ОВДП.

Зростання за квартал чистих гривневих кредитних портфелів у корпоративному сегменті становило 2,3%, у річному обчисленні приріст перевищив 40%.

Річні темпи зростання кредитів населенню пришвидшилися до 36,9% та перевищили докоронакризовий рівень. Приріст чистих іпотечних кредитів наприкінці року оновив максимум, перевищивши 60% у річному вимірі.

Частка непрацюючих кредитів знизилася за квартал на 3,2 в. п., загалом за рік – на 11 в. п. до 30% переважно завдяки внеску державних банків, які мали високі темпи зростання кредитного портфеля та водночас активно списували старі непрацюючі кредити.

Збільшення вкладів клієнтів підтримало достатній рівень ліквідності банків.

Кошти бізнес-клієнтів у гривні зросли на 15,5% за квартал та на 26,4% за рік. Динаміка збільшення гривневих депозитів населення була повільнішою: на 8,1% та 15,3% відповідно, зокрема строкових коштів – на 9,6% у річному вимірі. Швидше зростання гривневих депозитів порівняно з валютними призвело до зниження частки валютних коштів клієнтів на 2,6 в. п. до 32,9%.

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 радарах 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, швидке зростання та розвиток яких постійно потребує додаткових зовнішніх інвестицій (як правило, це підприємства малого та середнього бізнесу).

За даними УАІБ, український фондовий ринок у липні-вересні 2021 року мав переважно низхідну динаміку, що відбувалося на тлі формування нової хвилі коронакризи у світі. Це призвело до пониження доходності окремих секторів ІСІ, зокрема фондів акцій. Проте більшість секторів ІСІ мали кращі результати, ніж у попередньому кварталі й сім із восьми мали додатні показники за період із початку року та за останні 12 місяців.

Загалом же індустрії управління активами інституційних інвесторів У 2021 році продовжували зростати. За секторами, відкриті ІСІ повернулися до висхідного тренду, у тому числі завдяки притоку капіталу, що відновився. Закриті фонди з приватним розміщенням, зокрема й венчурні ІСІ, стало збільшувалися за кількістю й за сукупними активами.

Кількість учасників ринку

Компанії з управління активами (КУА)

У 2021 році загальна кількість *компаній з управління активами* зросла до *313*. Протягом 2021 року було створено 9 нових КУА, а три – припинили свою діяльність. Із усіх КУА 286 мали в управлінні від одного до 66-ти фондів, а понад 98% таких компаній управляли принаймні одним венчурним ІСІ.

Інститути спільного інвестування (ІСІ)

У 2021 році було зареєстровано 54 нових ІСІ. Загальна кількість *ІСІ, які досягли нормативу мінімального обсягу активів (сформованих)*, зростає і на кінець року становить *1624.*

Активи в управлінні та ВЧА

Усі інституційні інвестори

Сукупні активи в управлінні КУА у 3-му кварталі продовжували прискорювати зростання – до 6.4% за три місяці – і станом на 30.09.2021 сягнули **507 806 млн грн**. Із початку року ці активи зросли на 19.6%, а за останні 12 місяців на кінець вересня – на 26.9%**.**

Інститути спільного інвестування (ІСІ)

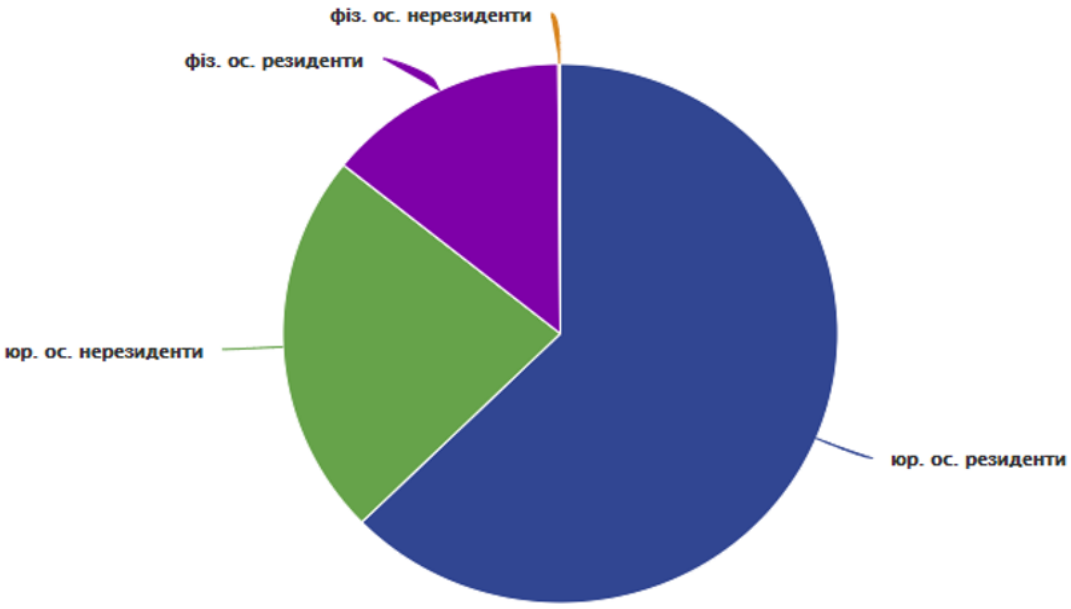
Загальні активи усіх ІСІ в управлінні, включно з тими, які ще не досягли нормативу, також зросли на 6.4%за 3-й квартал, а за останній рік – на 27%. Станом на 30.09.2021 вони дорівнювали 505 498 млн грн.

Активи діючих ІСІ, що досягли нормативу мінімального обсягу активів(сформованих), на кінець вересня 2021 року досягли 496 066 млн грн. За 3-й квартал вони зросли на 6.0% (як і за 2-й), із початку 2021 року – на 19.8%, а за останні 12 місяців – на 25.8%.

Вартість чистих активів усіх сформованих ІСІ станом на кінець 2021 року сягнула **373 066 млн грн.**У липні-вересні вона прискорила квартальний темп зростання, але уповільнила – річний: +5.0% за три місяці та +20.5% за останній рік. За 9 місяців 2021 року ВЧА сформованих ІСІ додала 15.8%.

Сукупний чистий рух капіталу у відкритих ІСІ у 2021 році повернувся до позитивного: **+5.8 млн грн**. Чистий притік до сектору із початку року залишався позитивним, як і річний, що уповільнився на кінець року до **60.7 млн грн**.

Венчурні ICI на 31.12.2021



Як зазначалося вище, ми працює 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, який підтверджується свідоцтвом 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.

Структура власності Фонду наступна :

Акціонери (учасник)	Країна	Частка володіння	
		31.12.2021	31.12.2020
Товариство з обмеженою відповідальністю «Унібудінвест Менеджмент»	Україна	100%	100%

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.

Станом на 31.12.2021 року єдиним акціонером (учасником Фонду) є ТОВ «Унібудінвест Менеджмент», кінцевими бенефіціарними власниками Фонду є фізичні особи:

Громадянка України - Юрушева Наталя Дмитрівна

Громадянка України - Юрушева Єлизавета Леонідівна

Громадянка України - Жолинська Анастасія Леонідівна

Громадянин Греції – Юрушев Леонід

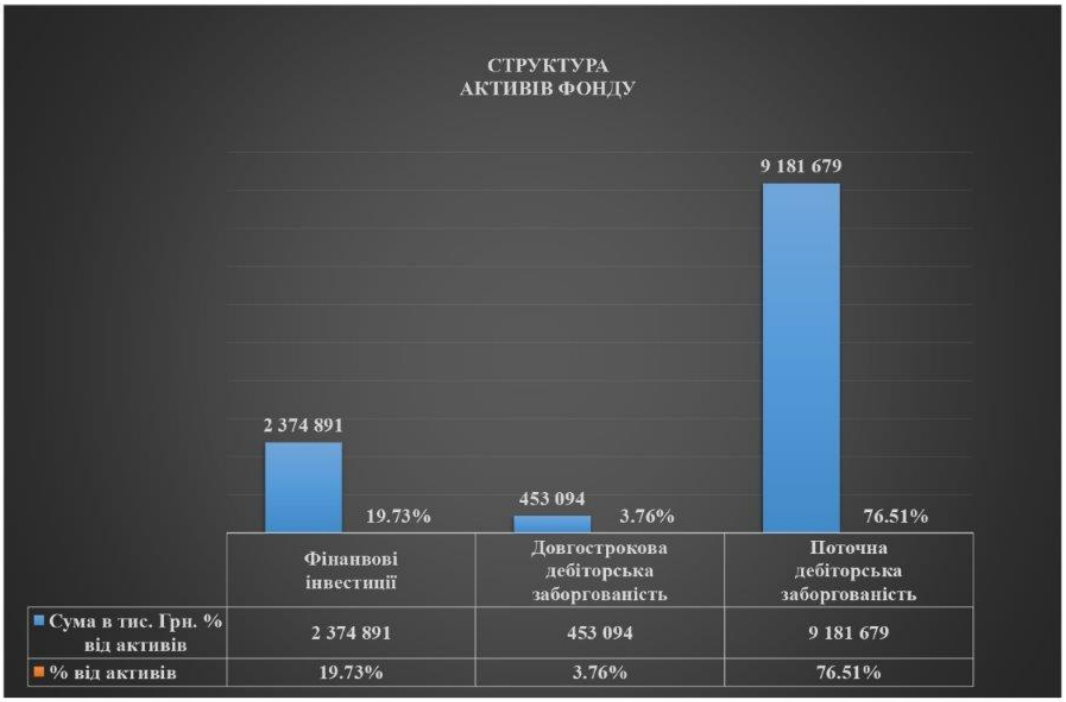
У Фонду відсутні контрагенти, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких прямо або опосередковано є Російська Федерація, та/або у яких Російська Федерація прямо або опосередковано чи юридичні особи, засновником (учасником, акціонером) або бенефіціаром яких є Російська Федерація та/або 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.

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

Вплив коронавіруса(COVID-19).

Всесвітня організація охорони здоров'я визнала спалах коронавірусу COVID-19 пандемією. В перші місяці 2020 року коронавірус (COVID-19) поширився по всьому світу, і його негативний вплив посилився. Хоча на дату випуску цієї бухгалтерської звітності ситуація все ще розвивається , до теперішнього моменту відсутній відчутливий вплив коронавіруса (COVID-19) на безперервність Фонду . Керівництво Фонду підтримало всі ініціативи уряду України задля мінімізації поширення коронавірусу (COVID-19) серед працівників та клієнтів і вжило заходів щодо захисту співробітників (контроль їх стану здоров'я ,посилена дезинфекція офісних приміщень).

Поступове скорочення карантинних обмежень у 2021 році разом із поширенням вакцинації сприяли пожвавленню економічної діяльності підприємств та підвищенню рівня ділових очікувань, попри появу нових штампів коронавірусу.
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 розвиненою 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. Керівництво Фонду продовжує уважно стежити за потенційним впливом цих подій та буде вживати всіх можливих заходів для зниження можливих наслідків.

Вплив військової агресії російської федерації на діяльність Фонду.

На діяльність Фонду у 2022 році вплинула збройна агресія російської федерації на Україну, що має всеохоплюючий вплив на всі сфери життя та розвитку країни.24 лютого 2022 року російська федерація розпочала відкрите широкомаштабне військове вторгнення на територію України зі знищенням об'єктів військової та цивільної інфраструктури та значними людськими жертвами, у тому числі серед цивільного населення. У зв'язку з чим на всій території України введено воєнний стан, який наразі продовжений до 21 листопада 2022 року. У відповідь на дії росії країни Європейського Союзу ,США, Велика Британія, Японія та багато інших держав світу ввели безпрецедентні санкції проти причетних фізичних осіб, включаючи вище керівництво країни-агресора, та суб'єктів господарювання різних галузей її економіки. І хоча обмежувальні заходи та агресивна політика російської федерації на дату складання звітності мають обмежений вплив на господарську діяльність Фонду зріс ризик втрати активів, що знаходяться на територіях воєнних дій та тимчасової окупації.

Основним макроекономічним прогнозом є завершення військових дій упродовж найближчих 4-6 місяців та початок відбудови втрачених об'єктів цивільної інфраструктури, виробничих потужностей ,інших обєктів та цінностей за рахунок заблокованих міжнародних резервів країни-агресора ,коштів міжнародних інвесторів. При цьому ключовими умовами для цього залишаються комплексне вирішення ситуації з агресивною політикою росії та продовження співробітництва з міжнародними фінансовими організаціями, зокрема з Міжнародним Валютним Фондом, Світовим Банком, ЄБРР, а також з фінансовими партнерами з країн Європейського Союзу, США, Великої Британії та ряду інших провідних держав світу відповідно до прийнятих ними рішень. Реалізація програми відновлення дасть змогу відновити макроекономічну стабільність, необхідну для впевненого та безперервного зростання української економіки. Управлінський персонал вважає, що він вживає належні заходи на підтримку стабільної діяльності Фонду необхідні за існуючих обставин. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку управлінського персоналу щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Фонду.

Події після звітного періоду

24 лютого російська федерація розпочала воєнну операцію проти України, здійснюючи ракетні удари , повітряні та артилерійські обстріли у різних регіонах України. Завдяки активному та ефективному спротиву української армії і сил самооборони, а також потужним санкціям з боку десятків країн зі всього цивілізованого світу, їх фінансової, гуманітарної та військової підтримки, російська армія зазнала дуже значних втрат у живій силі і техніці. А російська економіка та фінансова система переживають найпотужніше падіння в своїй історії.

Зазначені обставини мають великий вплив на економіку України, на Фонд та його ділових партнерів, оцінити який наразі немає можливості.

Фінансові ризики

Функція управління ризиками Фонду включає в себе управління фінансовими ризиками, а також операційними та юридичними ризиками. Фінансові ризики складаються з ринкового ризику (який включає валютний та інший ціновий ризик), кредитного ризику та ризику ліквідності. Основними цілями управління фінансовими ризиками є мінімізація пов'язаних із ними втрат, що досягається за рахунок постійного моніторингу, визначення лімітів ризику й нагляду за тим, щоб ці ліміти не перевищувалися. Управління операційними та юридичними ризиками має на меті забезпечення належного функціонування внутрішніх процедур та політики, що спрямовані на мінімізацію цих ризиків.

Керівництво здійснює управління ризиками на основі загальних принципів управління фінансовими ризиками, а також процедур, що охоплюють окремі ризики, такі як валютний ризик, ризик процентної ставки, кредитний ризик та інвестування надлишкової ліквідності.

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.

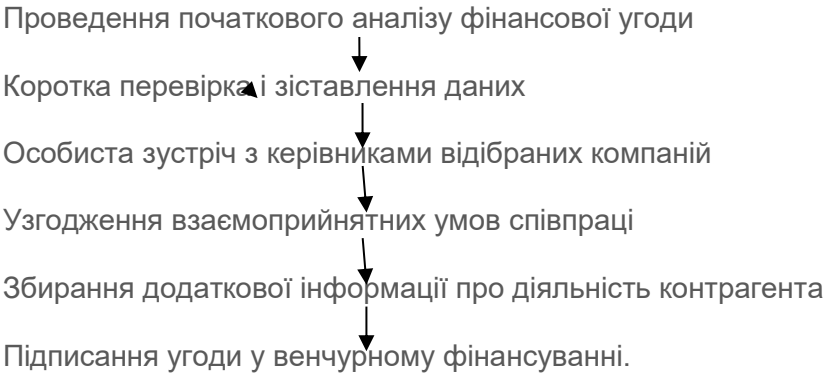
Кредитний ризик

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	31.12.2021	23 961	1 281	немає
	31.12.2020	125 182	1 554	немає
Дебіторська заборгованість	31.12.2021	9 633 965	340 354	1 320 145
	31.12.2020	8 857 175	340 354	1 320 145
Всього	31.12.2021	9 657 926	341 635	1 320 145
	31.12.2020	8 982 357	341 635	1 320 145
Частка в активах Фонду 4, %	31.12.2021	80,3%	3,7%	-
	31.12.2020	78,1%	3,9%	-

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, облігації 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 запобіганню виникнення 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 керівництво 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 31.12.2021 р					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	176 884		21	+37 146	-37 146
Разом акції українських підприємств	176 884		21	+37 146	-37 146
На 31.12.2020 р.					
Акції ПАТ «ДНІПРОВАГОНРЕМБУД»	153 882		21	+32 315	-32 315
Разом акції українських підприємств	153 882		21	+32 315	-32 315

Валютний ризик.

Валютний ризик для Фонду пов'язаний з монетарними активами та зобов'язаннями, деномінованими в іноземних валютах, а також із загальною нестабільною ситуацією на валютних ринках. Керівництво впровадило політику, згідно з якою Фонд повинен управляти валютним ризиком стосовно валют, що відрізняються від її функціональної валюти. Керівництво встановлює рівень прийнятого ризику окремо по кожній валюті та сукупний рівень ризику.

Ризик процентної ставки

Фонд наражається на ризик у зв'язку з впливом коливань домінуючих рівнів ринкової процентної ставки на її фінансовий стан та грошові потоки. Керівництво Фонду

встановлює ліміти прийнятого рівня невідповідності процентних ставок та здійснює щоденний контроль за дотриманням лімітів. На даний момент Керівництво Фонду оцнює ризик зміни відсоткової ставки як несуттєвий.

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.

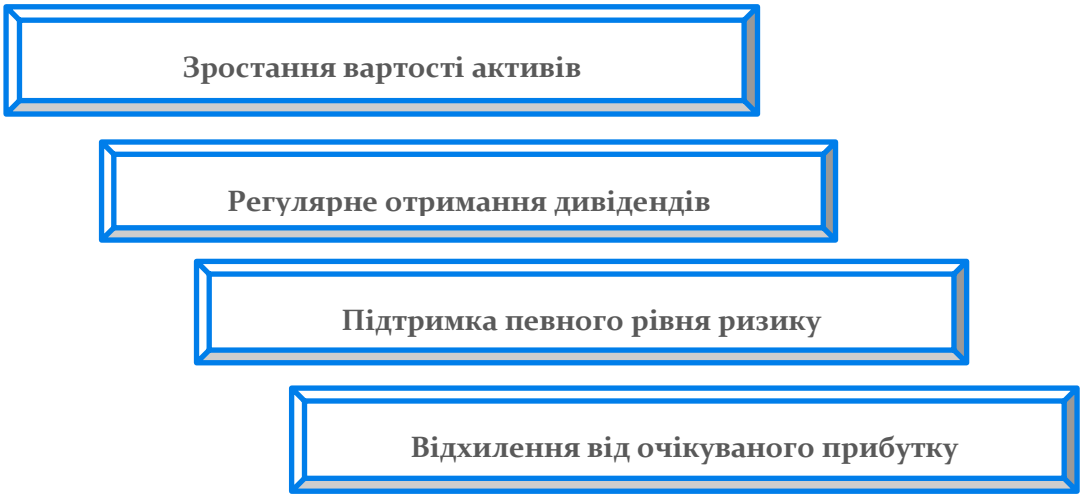
Спеціалісти КУА визначають справедливу вартість інвестицій та звітують про ВЧА Інвестиційного фонду при підготовці його фінансової звітності.

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'єктуру ринку, ризик вибору контрагента та інші фактори.

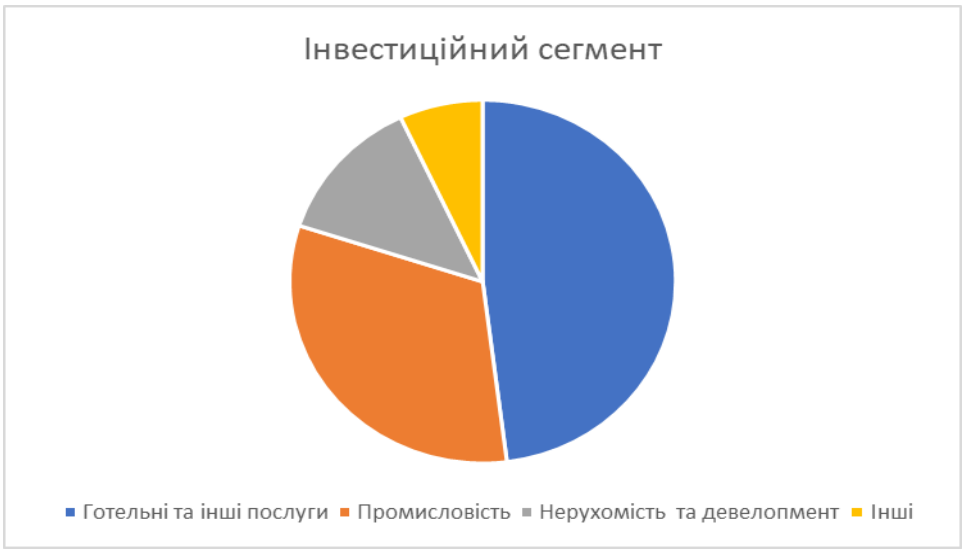
Інвестиційна стратегія покликана забезпечити інвесторам доступ до приватних інвестицій, які інакше були б недоступними для них, шляхом використання відносин керівництва з провідними менеджерами прямих інвестицій, а також від масштабів, досягнутих шляхом об'єднання ресурсів з іншими інвесторами в Інвестиційний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

Поточний портфель базових інвестицій

Реєстр інвестиційного портфеля (корпоративні права)	31 грудня 2020 тис.грн.	31 грудня 2021 тис.грн
КП Торговий дім "Коростенський з-д МДФ"	497	457
КП Керт	136 680	126 312
КП Коростенський індустріальний парк	241 862	254 529
КП Моноліт-Н	10 907	10 840
КП ТБ "Бізнес Сіті Солюшнс"		76 552
КП ТОВ "Готель Менеджмент"	255 067	152 759
КП ТОВ "Житомирська меблева фабрика"	4 000	2 249
КП ТОВ "Офіс Менеджмент"	106 410	111 643

Реєстр інвестиційного портфеля (корпоративні права)	31 грудня 2020 тис.грн.	31 грудня 2021 тис.грн
КП ТОВ "Провіта Менеджмент"/"Гранд Круїз Готель	9 740	9 643
КП ТОВ "Ярославів Вал"	22 944	35 778
КП ТОВ" Українська Холдингова Лісопильна Компанія"	503 850	229 981
КП ТОВ"БФ Експо"	2 232	2 236
КП ТОВ"БФ Енерго"	22 326	50 382
КП ТОВ"БФ Завод"	152 477	145 542
КП ТОВ"БФ Проект"	124 985	151 722
КП ТОВ"БФ Сервіс"	39 354	37 304
КП ТОВ"БФ Термінал"	301	303
КП ТОВ"Резалт Маркетинг»	98	63
КП ТОВ»Резалт Хауз»	2 766	0
КП ТОВ»Еко Дім»		118 450
КП ТОВ"Епоха-К"	69 625	0
КП ТОВ"Епоха-С"	430	418
КП ТОВ"Бестор Трейд"	1 096	1 260
КП ТОВ"Земля -48"	2 640	2 591
КП ТОВ"Кінопрем'єр"		2 211
КП ТОВ"Інтерсоюзгаз"	465 418	465 339
КП ТОВ"Наса"	48 439	49 642
КП ТОВ"Ніт Груп"	15 028	12 570
КП ТОВ"Парус-2008"	30 050	54 763
КП ТОВ"Ілком Кераміка"		548
КП ТОВ"Форум-Консалтинг"	7 960	7 900
КП ТОВ»Фландрія СТА»	65	2
Всього:	2 278 265	2 113 991

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 31.12.2021	Сума (в тис. грн.)	% від активів
1.	Фінансові інвестиції	2 374 891	19 ,7
2.	Довгострокова дебіторська заборгованість	453 094	3,8
3.	Поточна дебіторська заборгованість	9 181 679	71,3
4.	Грошові кошти на банківських рахунках	23 961	76, 3
	Всього:	12 033 625	100,00

Протягом 2021 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	2 291	1 913 193	+ 1 910 902	83%
Фінансові доходи	1 366 146	135 558	- 1 230 588	
Фінансовий результат (прибуток)	687 792	1 700 085	+1 012 293	147%

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 31.12.2021 р.						
Короткострокові позики	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	2 740	6 685	125 896	-	-	135 321
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками			153 108			153 108
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього	**2 740**	**6 685**	**279 004**	**-**	**-**	**288 429**
Тип активу	**До 1 місяця**	**Від 1 до 3 місяців**	**Від 3 місяців до 1 року**	**Від 1 до 5 років**	**Більше 5 років**	**Всього**
На 31.12.2020 р.						
Короткострокові позики банка	-	-	-	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість	218 292	5 736	904 304	-	-	1 128 332
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	321 602	-	-	321 602
Розрахунки з бюджетом	226	-	-	-	-	226
Всього	**218 518**	**5 736**	**1 225 906**	**-**	**-**	**1 450 160**

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 01.01.2021р.***	***Станом на 31.12.2021р.***
1	Загальний коефіцієнт покриття (ліквідності)	>1	6,06	32,8
2	Коефіцієнт абсолютної ліквідності	0,25-0,5	0,25	0,19
3	Коефіцієнт фінансової стійкості (автономії)	>0,5	0,87	0,98
4	Коефіцієнт структури капіталу (фінансування)	0,5-1	0,15	0,03
5	Коефіцієнт фінансової незалежності	0,25-0,5	0,87	0,98
6	Коефіцієнт покриття інвестицій	>1	0,87	0,98
7	Коефіцієнт маневреності	0,2-0,5	0,01	0,02
8	Коефіцієнт рентабельності активів	>0	0,01	0,08
9	Коефіцієнт покриття зобов'язань власним капіталом	не> 1,0	1,4	2,5

К1 - 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.

К2 - 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.

К3 - 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.

К4 - 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.

К5 - 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.

К6 - 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.

К7 - 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.

К8 - 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.

К9 - 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 31.12.2021 р. загальна сума зобов'язань та забезпечень, що відображена у фінансовій звітності, становить 288 429 тис. грн., яка складається з:

- довгострокових зобов'язань (за договорами купівлі-продажу цінних паперів), - в сумі 128 636 тис. грн.
- поточної кредиторської заборгованості за розрахунками - в сумі 153 108 тис. грн.
- інших поточних зобов'язань - в сумі 6 685 тис. грн.

Стаття	Сума зобов'язань станом на 01.01.2021 р.	Сума зобов'язань станом на 31.12.2021 р.	Зміна зобов'язань порівняно з попереднім періодом
Кредиторська заборгованість за корпоративні права (частки)	1 122 596	128 636	-993 960
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками	321 602	153 108	- 168 494
Розрахунки з бюджетом	226	0	-226
інші поточні зобов'язання	5 736	6 685	+949

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, 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).

тис.грн.

Показник	За даними фінансової звітності Фонду		примітки
	Станом на 01.01.2021	Станом на 31.12.2021	
Активи	11 495 271	12 033 625	
Зобов'язання	1 450 160	288 429	
Вартість чистих активів	10 045 111	11 745 196	+1 700 085

За рахунок активів інвестиційного фонду, виплачуються винагорода КУА, сплачуються послуги зберігача, реєстратора (депозитарія), 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 :

	2021	2020
Чистий прибуток Фонду, тис. грн.	1 700 085	687 792
Середньорічна кількість простих акцій , шт.	300	300
Чистий прибуток (збиток) на одну акцію, грн.	5 666 950	2 292 640

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 2021 рік становить 30 279 тис. грн., а саме:

- винагорода депозитарній установі ІСІ – 244 тис. грн.
- винагорода аудитору ІСІ- 128 тис. грн.
- винагорода КУА – 16 950 тис. грн.

- орендна плата – 10 163 тис. грн
-оплата праці членам наглядової ради – 1 345 тис.грн.
-єдиний соціальний внесок -296 тис. грн.
- витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ICI - 1 153 тис. грн.

РІЧНА ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ

Річна фінансова звітності Фонду за 2021 рік розміщена на веб-сайті за адресою www.forum-am.com

Генеральний директор
ПрАТ»КУА»ФОРУМ» ***Нагорнюк Л.К.***

Головний бухгалтер
ПрАТ»КУА»ФОРУМ» ***Бригинець Н.****М.*