

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ  
ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»,  
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»  
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2018 РОКУ**

**Користувачам фінансової звітності  
Публічного акціонерного товариства  
«Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд  
нерухомості»  
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку  
Українській асоціації інвестиційного бізнесу**

**I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

**Думка із застереженням**

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», (надалі – Фонд, або Товариство) яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2018 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в Розділі «Основа для думки із застереженням» нашого Звіту, фінансова звітність ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2018 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

**Основа для думки із застереженням**

Аудитори зазначають, що в Примітках до річної фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ

КАПІТАЛ УКРАЇНА», станом на 31.12.2018 року інформація в окремих розділах (застосована модель очікуваних кредитних ризиків за фінансовими активами, врахування дії й прийняття нових стандартів та інтерпретацій, перелік опублікованих МСФЗ, змін до них та інтерпретацій, ефективна дата яких не настала станом на звітну дату та застосування/не застосування достроково Фондом у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2018 р., опублікованих МСФЗ, змін до них та інтерпретацій розкрита не в повному обсязі, що не в повній мірі відповідає вимогам МСФЗ.

Однак наявні зауваження не мають всеохоплюючого характеру для фінансової звітності Товариства.

Ми провели аудит відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» та «Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг», видання 2016 - 2017 років, (МСА), прийнятих в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України № 361 від 08.06.2018 року, для застосування до завдань, виконання яких буде здійснюватися після 01 липня 2018 року та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалися при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті, відсутні.

### **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2018 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва

невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в Товаристві. ***Інформація про узгодженість звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер***

Наша думка про фінансову звітність не розповсюджується на Звіт про управління. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися зі Звітом про управління та при цьому розглянути, чи існує суттєва неузгодженість між Звітом про управління і фінансовою звітністю ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», та чи цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєва невідповідність між Звітом про управління і фінансовою звітністю та/або цей Звіт про управління виглядає таким, що містить суттєве неправильне твердження, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до Звіту.

Ми зазначаємо про узгодженість Звіту про управління ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», який складається відповідно до Закону України № 996-XIV від 16.07.1999 року «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (зі змінами і доповненнями) та Наказу Міністерства фінансів України від 07.12.2018 року № 982 «Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління», з фінансовою звітністю Товариства за звітний період та про відсутність суттєвих викривлень у Звіті про управління відповідно до пункту 5 частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21 грудня 2017 року.

#### **Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності**

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо Вашу увагу на те, що Товариство здійснює свою діяльність в умовах фінансово-економічної кризи. В результаті нестабільної ситуації в Україні діяльність Товариства супроводжується ризиками. Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Товариства на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

#### **Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб

забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, за необхідності, питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом складання фінансової звітності Товариства.

### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

Метою нашого аудиту є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди ідентифікує суттєве викривлення, якщо таке існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності з іншими викривленнями, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та дотримуємось професійного скептицизму протягом всього аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик невиявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик невиявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні упущення, неправильне трактування або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, яка має значення для аудиту, з метою розробки аудиторських процедур, які є прийнятними за даних обставин, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і пов'язаних з ними розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності застосування управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім

майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

## II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

1. Основні відомості про ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
2	Організаційно-правова форма Товариства	Акціонерне товариство
3	Код за ЄДРПОУ	34487846
4	Серія, номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи та дата проведення державної реєстрації	Свідоцтво серії АГ № 984980 від 14.04.2014 року; Дата проведення державної реєстрації 13.07.2006 року; Номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації 1 074 102 0000 018352
5	Місцезнаходження	Україна, 01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, будинок 19-21
6	Види діяльності за КВЕД-2010	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
7	Тип, вид Фонду	Закритий, недиверсифікований
8	Керівник	Богданцов Костянтин Миколайович

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є інститутом спільного інвестування та був створений у формі акціонерного товариства відповідно до Договору про заснування ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» від 09.02.2006 року з метою приведення діяльності Товариства у відповідність до Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 року № 514-VI, загальними зборами акціонерів Товариства було прийнято рішення про зміну найменування Товариства на ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД

«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», яке виступає правонаступником по всіх правах та зобов'язаннях ВІДКРИТОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ».

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» створено на 20 років з дати реєстрації у Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування. Свідоцтво про внесення до ЄДРІСІ № 449 від 29.08.2006 року. Реєстраційний код за ЄДРІСІ 132449.

Фонд зареєстровано за адресою: вулиця Богдана Хмельницького 19-21, м. Київ, 01030. Номер телефону +380 044 581 08 22.

Голова Наглядової Ради – Богданцов Костянтин Миколайович (обраний на посаду за рішенням Позачергових Загальних зборів учасників, протокол № 2/17 від 15.08.2017 р.);

Термін діяльності Фонду 28.08.2026 р.

Основний вид діяльності за КВЕД 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Фонд створено як акціонерне товариство відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)» № 5080-VI від 05.07.2012 року (зі змінами і доповненнями), який визначає правові та організаційні основи створення, діяльності та відповідальності суб'єктів спільного інвестування, особливості управління їх активами, встановлює вимоги до складу, структури та зберігання активів, особливості розміщення та обігу цінних паперів інститутів спільного інвестування, порядок та обсяг розкриття інформації інститутами спільного інвестування з метою залучення та ефективного розміщення фінансових ресурсів інвесторів. Корпоративний інвестиційний фонд – це ІСІ, який створюється у формі відкритого акціонерного товариства і провадить виключно діяльність із спільного інвестування. Фонд здійснює свою діяльність відповідно до Законів України «Про інститути спільного інвестування», «Про акціонерні товариства», «Про цінні папери та фондовий ринок» та інших нормативних актів України.

Фонд не отримував Ліцензії.

Відомості про засновників: відповідно до Договору про заснування від 09 лютого 2006 року, засновниками були фізичні особи:

- ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «УКРСИБ ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», місцезнаходження – 04116, м. Київ, вул.. Шолуденка 3, код за ЄДРПОУ 32799200.
- Суляев Олександр Іванович, який проживає у м. Харкові, вул. Ком. Уборевича, буд 44, кв.25. Паспорт ММ 466897, виданий Московським МВ ХМУ УМВС України в Харківській області, 11.02.2000р.

Фонд здійснив випуск простих іменних акцій:

- випуск акцій простих іменних здійснено у бездокументарній формі номінальною вартістю 5000 (п'ять тисяч) гривень кожна у кількості 40000 (сорок тисяч) шт. на загальну суму 200 000 000 (двісті мільйонів) гривень 00 копійок з метою діяльності фонду, було зареєстровано ДКЦПФР 18 липня 2011 року, реєстраційний №2193;

Метою Фонду є отримання прибутку від діяльності спільного інвестування, забезпечення прибутковості вкладення та приросту вкладень інвесторів.

Інвестиційну діяльність протягом звітного періоду здійснювали:

В період з 13.03.2014 року до 15.08.2017 року, на підставі договору про управління активами № 003-УА від 13.03.2014 року, активи Фонду перебували в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ – АДМІНІСТРАТОР ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «УКРСИБ КЕПІТАЛ МЕНЕДЖМЕНТ».

15.08.2017 року Загальними зборами акціонерів Фонду (Протокол № 2/17) було прийняте рішення про зміну компанії про управління активами. Так, починаючи з

16.08.2017 року активи Фонду перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» на підставі договору про управління активами №4-УА від 16.08.2017 року. ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (код ЄДРПОУ 34486135). ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» має Ліцензію, видану Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку на вид господарської діяльності - професійна діяльність на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), номер і дата прийняття рішення: № 778 від 19.07.2016 року.

Голова Наглядової Ради Фонду Богданцов Костянтин Миколайович,  
Член Наглядової Ради Фонду Чмерук Тарас Леонідович,  
Член Наглядової Ради Фонду Пушкарьова Олена Леонідівна.

Аудитори зазначають, що назва Товариства, його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту Товариства.

Основні відомості про **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»** наведено в Таблиці 2.

Таблиця 2

№ з/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»
2	Код ЄДРПОУ	34486135
3	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
4	Місцезнаходження юридичної особи	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 19-21
5	Керівник	Ведринська Інна Володимирівна

#### Статутний капітал

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 40 «Зареєстрований (пайовий) капітал».

У Товариства станом на 31 грудня 2018 року, зареєстрований статутний капітал становить 200 000 000,00 (двісті мільйонів) гривень, поділений на 40 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Відповідно до Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створений початковий статутний капітал у розмірі 500 000,00 (п'ятсот тисяч) гривень, поділений на 100 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Форма існування акцій: бездокументарна.

Випуск акцій засвідчено Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку та надано Свідоцтва, а саме:

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій (№ 373/1/06 від 09.08.2006 року), унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів 100 простих іменних акцій на загальну суму 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування ( № 454 від 15 вересня 2006 року), унесено до

реєстру випуску цінних паперів ІСІ - 39 900 простих іменних акцій на загальну суму 199 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

Рішенням від 17.04.2007 року № 734 Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку визнала ВАТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» таким, що відповідає вимогам щодо мінімального обсягу активів ІСІ.

Відповідно до висновку попереднього аудитора, а саме: ФОП Ковалевської Л. Г., сертифікат аудитора серії А № 002094, виданий рішенням АПУ № 28 від 30.03.1995 року, реєстраційний номер 1974, термін дії сертифіката продовжено до 30.03.2014 року Рішенням АПУ № 200/2 від 30.03.2009 року, сплата початкового Статутного капіталу Товариства в розмірі 500 000,00 грн. підтверджена первинними бухгалтерськими документами та банківськими виписками.

Випуск акцій з метою спільного інвестування, а також реєстрація такого випуску здійснювалась відповідно до чинного законодавства України.

Станом на 31.12.2018 року неоплачений капітал Товариства становить 95 480 тис. грн., вилучений капітал становить 95 045 тис. грн.

На думку аудиторів, формування статутного капіталу Товариства в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

**Щодо можливості (спроможності) Товариства безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців**

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що Товариство продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припинити її. Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал Товариства планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку Товариства.

Зібрані докази та аналіз діяльності Товариства не дають аудиторам підстав сумніватись в здатності Товариства безперервно продовжувати свою діяльність.

Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Товариства ми не знайшли доказів про порушення принципів функціонування Товариства.

Не вносячи додаткових застережень до цього висновку, звертаємо увагу на те, що в Україні існує невпевненість щодо можливого майбутнього напрямку внутрішньої економічної політики, нормативно-правової бази та розвитку політичної ситуації. Ми не маємо змоги передбачити можливі майбутні зміни у цих умовах та їх вплив на фінансовий стан, результати діяльності та економічні перспективи Товариства.

**Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом Товариства облікової політики вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ.**

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики Товариства, здійснюються згідно Наказу «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику товариства».

Облікова політика Товариства в періоді, який перевірявся, визначає основні засади ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з дотриманням основних принципів та забезпеченням методів оцінки та реєстрації господарських операцій, які



передбачені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями та Міжнародними стандартами фінансової звітності, (надалі МСФЗ).

Облікова політика Товариства розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які Товариство використовує при веденні обліку та складання звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Товариства.

### **Розкриття інформації у фінансовій звітності.**

#### ***Розкриття інформації стосовно активів***

*Загальний розмір активів ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», складає 15 005 тис. грн..*

#### **Нематеріальні активи, основні засоби, довгострокові біологічні активи, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи**

У результаті проведеної перевірки аудиторами встановлено, що станом на 31.12.2018 року на балансі Товариства не обліковуються нематеріальні активи, основні засоби, довгострокові біологічні активи, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні актив, що відповідає даним облікових регістрів.

#### **Фінансові інвестиції**

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, регістрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2018 року на балансі Товариства не обліковуються довгострокові фінансові інвестиції.

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, регістрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2018 року на балансі Товариства обліковуються поточні фінансові інвестиції в сумі 6 677 тис. грн..

До складу поточних фінансових інвестицій віднесені облігації внутрішньої державної позики Міністерства фінансів України. Інформація щодо фінансових інвестицій розкрита Товариством в Примітках до річної фінансової звітності.

#### **Дебіторська заборгованість**

Довгострокова дебіторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2018 року відсутня.

Поточна дебіторська заборгованість Товариства за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2018 року відсутня, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів Товариства станом на 31.12.2018 року становить 225 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2018 року становить 1 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

На думку аудиторів бухгалтерський облік поточної дебіторської заборгованості здійснюється Товариством в усіх суттєвих аспектах відповідно до вимог МСФЗ.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита Товариством в Примітках до річної фінансової звітності.

#### **Грошові кошти**

Залишок грошових коштів Товариства станом на 31.12.2018 року на рахунках Товариства склав 8 102 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним,

відображеним в фінансовій звітності Товариства. На депозиті сума грошових коштів складає суму 8 091 тис. грн.

Депозит є фінансовим активом та фінансовим інструментом (контрактом, який призводить до виникнення фінансового активу в одного суб'єкта господарювання та фінансового зобов'язання або інструмента капіталу в іншого суб'єкта господарювання) відповідно до визначень, що містяться в параграфі 11 МСБО 32.

Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка дорівнює його номінальній вартості.

Подальша оцінка депозитів у національній валюті повинна здійснюватися за амортизованою собівартістю із застосовуються вимоги до зменшення корисності.

*Станом на 31.12.2018 року вартість активів Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшилася на 1 197 тис. грн. або на 8,67%. Збільшення активів відбулося в основному за рахунок збільшення розміру грошових коштів на депозиті.*

#### **Розкриття інформації щодо зобов'язань**

*Загальний розмір зобов'язань ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», складає 39 тис. грн..*

#### **Визнання, облік та оцінка зобов'язань Товариства**

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Товариства в цілому відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Довгострокові кредити банків та інші довгострокові зобов'язання на балансі Товариства станом на 31.12.2018 року не обліковуються.

Станом на 31.12.2018 року на бухгалтерських рахунках Товариства обліковується поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги в сумі 39 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інші поточні зобов'язання станом на 31.12.2018 року на балансі Товариства відсутні, що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Простроченої кредиторської заборгованості на балансі Товариства станом на 31.12.2018 року не обліковується.

Аудитор підтверджує, що зобов'язання відображені на балансі Товариства за достовірно визначеною оцінкою, та в майбутньому існує ймовірність їх погашення. На підставі проведеної перевірки аудитор робить висновок про відповідність розкриття Товариством інформації про зобов'язання вимогам МСФЗ.

*Станом на 31.12.2018 року вартість зобов'язань Фонду у порівнянні з аналогічним періодом попереднього року збільшилася на 1 тис. грн. або на 2,56%. Збільшення зобов'язань відбулося за рахунок збільшення розміру поточної кредиторської заборгованості.*

#### **Розкриття інформації щодо фінансових результатів**

##### **Доходи**

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Товариства здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку,

розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах – ордерах та оборотно – сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Товариства за 2018 рік відповідають первинним документам.

На думку аудиторів бухгалтерський облік доходів Фонду в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту фінансової звітності 15 «Дохід від договорів з клієнтами», який застосовується з 01 січня 2018 року.

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності величина інших операційних доходів склала 3 тис. грн., величина інших фінансових доходів Товариства за 2018 рік склала 2 123 тис. грн. (відсотковий дохід).

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності величина інших доходів Товариства (доходів від реалізації фінансових інвестицій та інші доходи) за 2018 рік склала 1 163 тис. грн.

### Витрати

На думку аудиторів, облік витрат Товариства ведеться в цілому відповідно до норм МСБО.

Бухгалтерський облік витрат Товариства здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), накладних, інших первинних та розрахункових документів.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності Товариства за 2018 рік.

Адміністративні витрати Товариства за 2018 рік склали 608 тис. грн., інші витрати (собівартість реалізованих фінансових інвестицій та уцінка фінансових активів) склала 1 485 тис. грн.

### Елементи операційних витрат за 2018 рік

Таблиця 2

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Матеріальні витрати	-
Витрати на оплату праці	-
Відрахування на соціальні заходи	-
Амортизація	-
Інші операційні витрати	608
<b>Разом</b>	<b>608</b>

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Товариством за 2018 рік, фінансовим результатом діяльності Товариства став прибуток у розмірі 1 196 тис. грн.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Товариства.

### ***Інформація до Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).***

Інформація про грошові потоки Товариства надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність Товариства генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також оцінити потреби суб'єкта господарювання у використанні цих грошових потоків.

Товариство не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання.

Залишок грошових коштів станом на 31.12.2018 року на рахунках у банках складає 8 102 тис. грн.

### ***Інформація до Звіту про власний капітал (зміни у власному капіталі)***

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2018 року складає суму 14 966 тис. грн.

Він складається із статутного капіталу в розмірі 200 000 тис. грн., додаткового капіталу в розмірі 751 тис. грн., нерозподіленого прибутку в розмірі 4 740 тис. грн., суми неоплаченого капіталу в розмірі 95 480 тис. грн. та суми вилученого капіталу в розмірі 95 045 тис. грн.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Товариства станом на 31.12.2018 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Товариства протягом 2018 року наведено Товариством в Звіті про власний капітал.

### **«Звіт про інші правові та регуляторні вимоги»**

#### **Статутний капітал**

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 40 «Зареєстрований (пайовий) капітал».

У Товариства станом на 31 грудня 2018 року, зареєстрований статутний капітал становить 200 000 000,00 (двісті мільйонів) гривень, поділений на 40 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Відповідно до Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створений початковий статутний капітал у розмірі 500 000,00 (п'ятсот тисяч) гривень, поділений на 100 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Форма існування акцій: бездокументарна.

Випуск акцій засвідчено Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку та надано Свідоцтва, а саме:

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій (№ 373/1/06 від 09.08.2006 року), унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів 100 простих іменних акцій на загальну суму 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування ( № 454 від 15 вересня 2006 року), унесено до реєстру випуску цінних паперів ІСІ - 39 900 простих іменних акцій на загальну суму 199 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

Станом на 31.12.2018 року неоплачений капітал Товариства становить 95 480 тис. грн., вилучений капітал становить 95 045 тис. грн.

На думку аудиторів, формування статутного капіталу Товариства в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

### Власний капітал

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2018 року складає суму 14 966 тис. грн.

Він складається із статутного капіталу в розмірі 200 000 тис. грн., додаткового капіталу в розмірі 751 тис. грн., нерозподіленого прибутку в розмірі 4 740 тис. грн., суми неоплаченого капіталу в розмірі 95 480 тис. грн. та суми вилученого капіталу в розмірі 95 045 тис. грн.

Капіталу у дооцінках, резервного капіталу станом на 31 грудня 2018 року Товариство не має.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Товариства станом на 31.12.2018 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Товариства протягом 2018 року наведено Товариством в Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).

### Щодо вартості чистих активів

#### Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування

Вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2018 року становить суму 14 966 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Товариства на вказану дату.

Вартість необоротних активів Товариства станом на 31.12.2018 року становить 0 тис. грн.

Вартість оборотних активів Товариства станом на 31.12.2018 року становить 15 005 тис. грн..

Вартість поточних зобов'язань і забезпечень Товариства станом на 31.12.2018 року становить 39 тис. грн..

Аудитори підтверджують достовірність, повноту та відповідність чинному законодавству в усіх суттєвих аспектах даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів та зобов'язань.

З урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Товариством за 2018 рік, фінансовим результатом діяльності Товариства став прибуток у розмірі 1 196 тис. грн.

Аудитори підтверджують достовірність, повноту та відповідність чинному законодавству в усіх суттєвих аспектах даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів та зобов'язань.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Товариства.

Інформація про вартість чистих активів ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» наведена в Таблиці 3.

Таблиця 3

№ з/п	Найменування показника	Значення показника на 31 грудня 2018 р.
1	Активи фонду, тис. грн. (оцінна вартість)	15 005
2	Зобов'язання фонду, тис. грн.	39
3	Вартість чистих активів фонду, тис. грн. (ряд.1- ряд.2)	14 966

Слід зазначити, що розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законом. Вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів Фонду дотримуються.

**Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Товариства**

**Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ.**

Інформацію про склад і структуру активів, що перебувають в портфелі Товариства наведено в Таблиці 4.

Таблиця 4

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Грошові кошти	8 102	53,99
Поточні фінансові інвестиції	6 677	44,50
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	225	1,50
Інша поточна дебіторська заборгованість	1	0,01
<b>Усього</b>	<b>15 005</b>	<b>100</b>

На думку аудитора, склад та структура активів Товариства в цілому відповідає вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ІСІ.

**Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів Товариства**

На думку аудитора витрати, відшкодовані за рахунок активів Товариства, в цілому відповідають вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1468 від 13.08.2013 року.

**Система внутрішнього аудиту (контролю)**

В Товаристві існує система внутрішнього аудиту (створення Служби внутрішнього аудиту (контролю) та впровадження Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) затверджено рішенням Наглядової ради Компанії, необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок. Рішенням Наглядової Ради ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» від 21 липня 2014 року (Протокол № 3) було затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) (нова редакція) та призначено посадовою особою служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства Кубитович Лілію Вікторівну (Протокол №74 Загальних зборів учасників Товариства від 19.03.2014 року).

Аудитор зазначає, що в Товаристві існує система внутрішнього аудиту, необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок. Ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства (МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності») аудитором не виявлено.

## Про ступінь ризику ІСІ

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 року № 1597, Товариство розраховує пруденційні показники.

### **Стан корпоративного управління АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

На виконання вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080- IV від 05.07.2012 р. (зі змінами та доповненнями) Товариством з метою захисту законних прав і інтересів учасників Товариства було створено Наглядову раду Товариства.

Органами управління АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є Загальні збори та Наглядова рада.

Згідно Протоколу № 1 Установчих зборів АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» від 22 травня 2006р. було прийняте рішення про створення Наглядової ради Товариства та Протоколом № 1/14 Загальних зборів учасників АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» від 13 березня 2014р. затверджена нова редакція «Положення про Наглядову раду».

Протоколом № 2/17 позачергових загальних зборів учасників АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» від 15 серпня 2017р. було прийняте рішення про припинення повноважень Голови та членів Наглядової ради та обрання нових членів Наглядової ради у складі Голови Наглядової ради - Богданцова К.М., та членів - Чмерука Т.Ю., Пушкарьової О. Л.

Порядок утворення, компетенція, організація роботи та відповідальність Наглядової ради передбачені «Положенням Наглядової ради», Статутом та Законом України «Про інститути спільного інвестування».

Утворення органів Товариства, не передбачених Статутом, не допускається.

**Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан.**

Подій після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства по заяві управлінського персоналу, були відсутні.

### **Інформація про пов'язаних осіб**

Відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» та МСА 550 «Пов'язані сторони» ми звертались до управлінського персоналу із запитом щодо надання списку пов'язаних осіб та, за наявності таких осіб, характеру операцій з ними.

Згідно МСФЗ, пов'язаними сторонами вважаються: підприємства, що знаходяться під контролем або значним впливом інших осіб; підприємства або фізичні особи, що прямо або опосередковано здійснюють контроль Товариством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Таблиця 5

Група	N з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду або серія та номер паспорта*	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %**
1	2	3	4	5	6
A		фізичні особи	-	-	13,15
		Фізичні особи, які кожен окремо володіють часткою більше 5 % статутного капіталу корпоративного фонду відсутні			
		Юридичні особи			
		Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ»	24309647	03186, м. Київ вул. Ав. Антонова, буд. 5	31,90
		Товариство з обмеженою відповідальністю «УкрСиб Фінанс»	32338678	61002, м. Харків, вул. Дарвіна, 20	54,45
		Приватне підприємство «Шанс»	30938883	вул. К. Маркса, буд.81, м. Дніпропетровськ, 49000	0,5
B		Голова наглядової ради КІФ Богданцов Костянтин Миколайович	Інформація не надана	Інформація не надана	-

Інформація про пов'язаних юридичних осіб, у яких беруть участь учасники, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

Таблиця 6

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1	2	3	4	5	6
1.	Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ», 24309647	36470441	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Прискорення»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	41,60
2.	Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ», 24309647	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	31,90
3.	Товариство з обмеженою відповідальністю «УкрСиб Фінанс», 32338678	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	54,45



Інформація про осіб, які володіють не менше 20 % статутного капіталу юридичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

Таблиця 7

N з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків (або серія та номер паспорта)* фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6
1	Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ», 24309647	HE 195527	SCM FINANCE LIMITED, Кіпр	Кіпр, Nicosia Themistokli Dervi, 3, JULIA HOUSE, P. C. 1066	89,3
2	Товариство з обмеженою відповідальністю «УкрСиб Фінанс», 32338678	09807750	Публічне акціонерне товариство «УкрСиббанк»	04070, м. Київ, вул. Андріївська, 2/12	100 %

Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради АТ «ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості»

Таблиця 8

N з/п	Прізвища, імена, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (ix) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи*	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному у капіталі пов'язаної особи, %	Посада у пов'язаній особі
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Богданцов Костянтин Миколайович	Інформація не надана	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19	-	Голова Наглядової ради
2	Пушкарьова Олена Леонідівна	Інформація не надана	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19	-	Член Наглядової ради
3	Чмерук Тарас Юрійович	Інформація не надана	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19	-	Член Наглядової ради

За рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, не має заборгованості за сумами, що підлягають виплаті пов'язаним сторонам.

Оцінка можливої наявності проведення операцій з пов'язаними сторонами проводиться Товариством в кожному фінансовому році за допомогою аналізу балансу відповідної пов'язаної сторони та стану ринку, на якому така сторона веде діяльність.

Винагороди у формі акцій – не нараховувались та не отримувались.

Операцій з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності, не встановлено.

В процесі перевірки фінансової звітності Товариства, в інформації щодо переліку пов'язаних осіб невідповідностей не встановлено.

### **Про дотримання вимог нормативно – правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку**

Під час перевірки фактів порушення вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, інформація про жодні порушення не надана.

**Інформацію про наявність та обсяг непередбачених активів та/або зобов'язань, ймовірність визнання яких на балансі є достатньо високою, під час перевірки не виявлено.**

**Ймовірність визнання на балансі Товариства непередбачених активів та/або зобов'язань дуже низька.**

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», у майбутньому відсутня.

Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації Фонду: під час проведення перевірки КУА не приймала жодних рішень щодо ліквідації Фонду та аудиторами не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації Фонду.

### **Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства**

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», нами були виконані процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності». Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників Товариства, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

**Додаткова інформація за результатами обов'язково аудиту ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

Згідно до вимог п.4 ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року (надалі Закон № 2258) і роз'яснень НКЦПФР від 26.12.2018 року та УАІБ від 21.01.2018 року, аудитором надається наступна додаткова інформація про Фонд:

Згідно із Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо удосконалення деяких положень» № 2164-VІІІ від 05.10.2017 року підприємства, що становлять суспільний інтерес, - це підприємства - емітенти цінних паперів, цінні папери яких допущені до торгів на фондових біржах або щодо цінних паперів яких здійснено публічну пропозицію, банки, страховики, недержавні пенсійні фонди, інші фінансові установи (крім інших фінансових установ та недержавних пенсійних фондів, що належать до мікропідприємств та малих підприємств) та підприємства, які відповідно до цього Закону належать до великих підприємств.

В той же час Законом України про ІСІ передбачено: акція корпоративного інвестиційного фонду - цінний папір, емітентом якого є корпоративний інвестиційний фонд та який посвідчує майнові права його власника (учасника корпоративного фонду), включаючи право на отримання дивідендів (для закритого корпоративного фонду), частини майна корпоративного фонду у разі його ліквідації, право на управління корпоративним фондом, а також немайнові права, передбачені цим Законом.

На протязі 2018 року акції Фонду були включені до біржового списку Фондової біржі «ПФТС. Враховуючи вимоги Закон України «Про внесення змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» Фонд являється підприємством, що становить суспільний інтерес.

**Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту Фонду:**

- за результатами проведеного конкурсу по відбору суб'єкта аудиторської діяльності для проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності КУА та її Фондів, активи яких перебувають в управлінні КУА, Рішенням Загальних зборів учасників № 1/19 ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» від 25 лютого 2019 року, за встановленими Наглядовою радою критеріями відбору відповідно до ст. 29 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VІІІ від 21 грудня 2017 року, було підтверджене обрання та подальша співпраця із Аудиторською фірмою ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ», що включена до розділу 4 Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес, та з якою в Товариства є укладений та діючий договір № 242/1 про надання аудиторських послуг від 16 серпня 2017 року.

Порядок та строки подання Звіту про управління згідно ч.2, ст. 11 Закону України № 996-XIV від 16.07.1999 року «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (зі змінами і доповненнями) визначаються або НБУ (для банків), або Кабінетом Міністрів (для усіх інших).

Ч.7 ст.11 Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями прямо передбачено, що від подання звіту про управління звільняються мікропідприємства та малі підприємства. Даним Законом від подачі звіту про управління не звільнені тільки великі та середні підприємства, при цьому останні мають слабші вимоги – можуть включати до звіту тільки фінансову інформацію. Це суттєве послаблення, так як саме нефінансова інформація на практиці становить більшу частину цього звіту.

Пунктом 1 Методичних рекомендацій № 982 також передбачено, що ці Методичні рекомендації рекомендуються підприємствам, які відповідно до законодавства складають звіт про управління (крім банків, бюджетних установ, мікропідприємств та малих підприємств).

Керуючись вище зазначеними нормами, робити звіт про управління повинні середні та великі підприємства, а мікро та малі підприємства звільнені від такого обов'язку. Фонд складає звіт з управління та не складає звіт з корпоративного управління.

**Дата призначення суб'єкта аудиторської діяльності:**

16 серпня 2017 року, дата підтвердження обрання та подальша співпраця із суб'єктом аудиторської діяльності - 25 лютого 2019 року.

**Загальна тривалість виконання аудиторського завдання:**

- загальна тривалість виконання аудиторського завдання починається з першого року надання послуг з обов'язкового аудиту. Виконання першого завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності Фонду відбувалось з 25.02.2019 року по 28.03.2019 року, аудиторське завдання виконувалось без перерв, без продовження повноважень та повторних призначень.

**Аудиторські оцінки, щодо виявлення можливого викривлення інформації у фінансовій звітності:**

- для оцінки ризиків можливого суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, аудитором були виконані процедури оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища». Під час виконання процедур, необхідних для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності», нами були подані запити до управлінського персоналу, який на нашу думку, може мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення в наслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

**Пояснення щодо результативності аудиту в частині виявлення порушень, пов'язаних із шахрайством:**

- вказані пояснення щодо результативності аудиту, надані аудитором у розділі Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності. Аудитор вважає, що отримані при виконанні аудиторського завдання аудиторські докази є достатніми для зазначення, що в ході перевірки не виявлено порушень, пов'язаних із шахрайством.

**Підтвердження того, що аудиторський звіт узгоджений з додатковим звітом для аудиторського комітету:**

- згідно до вимог ст.35 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року, аудитором при наданні Товариству послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності як підприємству, що становить суспільний інтерес, був складений та поданий до Служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства додатковий звіт, у якому розкриті результати виконання завдання з обов'язкового аудиту, надана інформація про застосовану методика перевірки фінансової звітності, рівень суттєвості, що застосовувався під час аудиту, та інша інформація, яка повинна міститися у додатковому звіті відповідно до норм вище вказаного Закону України.

Аудиторський звіт був узгоджений з додатковим звітом для Служби внутрішнього аудиту (контролю) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» у день подання аудиторського звіту – 28.03.2019 року.

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка узгоджується з додатковим звітом аудиторському комітету, функції якого виконує Служба внутрішнього аудиту(контролю) Товариства.

**Твердження про ненадання послуг, заборонених законодавством і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи при проведенні аудиту:**

суб'єкт аудиторської діяльності - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ» стверджує, що відповідно до вимог ст.6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року, аудитором при наданні Товариству послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності як підприємству, що становить суспільний інтерес, не надавались одночасно не аудиторські послуги з:

- складання податкової звітності, розрахунку обов'язкових зборів і платежів;
- консультування з питань управління, розробки і супроводження управлінських рішень;
- ведення бухгалтерського обліку і складання фінансової звітності;
- розробки та впровадження процедур внутрішнього контролю, управління ризиками, а також інформаційних технологій у фінансовій сфері;
- надання правової допомоги у формі: послуг юрисконсульта із забезпечення ведення господарської діяльності; ведення переговорів від імені юридичних осіб;
- кадрове забезпечення юридичних осіб у сфері бухгалтерського обліку, оподаткування та фінансів;
- послуги з оцінки;
- послуги, пов'язані із залученням фінансування, розподілом прибутку, розробкою інвестиційної стратегії, окрім послуг з надання впевненості щодо фінансової інформації.

Крім того, Аудитор зазначає, що проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», здійснювалось з дотриманням принципів незалежності, визначених ст.28 Закону № 2258.

**Інформація про інші надані аудитором або суб'єктом аудиторської діяльності юридичній особі або контрольованим нею суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту, що не розкриті у звіті про управління або у фінансовій звітності:**

- аудитор зазначає, що крім послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства за 2018 рік, ним не надавались інші послуги ні самому Товариству, як юридичній особі, ні контрольованим Товариством суб'єктам господарювання.

**Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень:**

- обсяг аудиту складається з перевірки фінансової звітності Фонду, до якої включені: звіт про фінансовий стан на 31 грудня 2018 року (Ф1), звіт про сукупний дохід (Ф2), звіт про рух грошових коштів (Ф3), звіт про зміни у власному капіталі (СФ4) за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2018 року по 31.12.2018 року. Крім того, до обсягу аудиту додається випуск звіту незалежного аудитора з наданням аудиторської думки.

Відповідно до положень ст.25 Закону № 2258 щодо обмеження обсягу завдання з обов'язкового аудиту, аудитор надає наступне пояснення:

- при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», за 2018 рік, Аудитом не було включено до звіту незалежного аудитора висловлення думки про надання впевненості щодо майбутньої дієздатності Фонду, фінансова звітність якого перевіряється, а також ефективності або результативності діяльності органів управління або посадових осіб Товариства із провадження господарської діяльності на сьогодні або у майбутньому;

- сторони Аудиту, аудитор і керівництво Товариства, визнають та погоджуються з тим, що внаслідок властивих аудиту обмежень, які є наслідком характеру фінансової звітності, характеру аудиторських процедур, потреби, щоб аудит проводився у межах обґрунтованого періоду часу та за обґрунтованою вартістю, а також внаслідок обмежень, властивих внутрішньому контролю, існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення у фінансовій звітності можуть бути не виявлені навіть в тому разі, якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

**Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит**

Таблиця 9

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ», 23500277
2	Номер та дата Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого АПУ  Свідоцтво Аудиторської палати України про відповідність системи контролю якості	Свідоцтво № 0791, виданого рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 року № 98, продовжено рішенням Аудиторської палати України №315/3 до 24.09.2020 року,  Свідоцтво №0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 року №354/3 про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів

	<p>Номер, серія, дата видачі свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане НКЦПФР</p> <p>Номер реєстру Суб'єкту аудиторської діяльності для здійснення обов'язкового аудиту</p>	<p>аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність</p> <p>Реєстраційний номер Свідоцтва: 341 від 25.01.2016 року (Серія та номер Свідоцтва П 000341), свідоцтво дійсне до 24.09.2020 року</p> <p>Четвертий</p>
3	Генеральний директор, серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ	Величко Ольга Володимирівна сертифікат аудитора серія А № 0005182, виданий рішенням Аудиторської палати України № 109 від 23.04.2002 року, продовжений рішенням №356/2 від 29.03.2018 року чинний до 23.04.2022 року
4	Ключовий партнер -аудитор, який проводив аудиторську перевірку, та серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ	Голуб Жанна Григорівна сертифікат аудитора серія А № 006000, виданий рішенням Аудиторської палати України № 157 від 26.12.2005 року, продовжений рішенням Аудиторської палати України № 316/2 від 29.10.2015 року до 26.12.2020 року
5	Місцезнаходження (юридична адреса)	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
6	Адреса здійснення діяльності	02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95
7	Телефон/ факс	044 565-77-22, 565-99-99

**Основні відомості про умови договору на проведення обов'язкового аудиту річної фінансової звітності:**

Згідно до умов Додаткової угоди № 3 від 25 лютого 2019 року про проведення аудиту (аудиторської перевірки) до Договору № 242/1 від 16 серпня 2017 року ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА – АУДИТ» (надалі – Аудитор), що діє на підставі свідоцтва про внесення до реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 0791, виданого рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 року № 98, продовжено рішенням Аудиторської палати України №315/3 до 24.09.2020 року, (свідоцтво про внесення в реєстр аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку реєстраційний номер Свідоцтва: 341 від 25.01.2016 року (Серія та номер Свідоцтва П 000341), свідоцтво дійсне до 24.09.2020 року; свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку №0751, Рішення АПУ від 25.01.2018 року №354/3), провела незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» , активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», у складі: Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2018 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід)

за 2018 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2018 рік, Звіту про власний капітал за 2018 рік і Приміток до фінансової звітності за 2018 рік на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Термін проведення аудиту з 25.02.2019 року до 28.03.2019 року.

**Ключовий партнер – аудитор**

(сертифікат аудитора серія А № 006000, виданий рішенням Аудиторської палати України № 157 від 26.12.2005 року, продовжений рішенням Аудиторської палати України № 316/2 від 29.10.2015 року до 26.12.2020 року)

**Ж.Г. Голуб**

**Генеральний директор**

(сертифікат аудитора серія А № 0005182, виданий рішенням Аудиторської палати України № 409 від 23.04.2002 року, продовжений рішенням №356/2 від 29.03.2018 року чинний до 23.04.2022 року)

**О.В. Величко**

**Дата складання Звіту незалежного аудитора:**

**28 березня 2019 року**





Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2019	01	01
34487846		
8036100000		
230		
64.30		

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ" за ЄДРПОУ

Територія м.Київ, Шевченківський район за КОАТУУ

Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство за КОПФГ

Вид економічної діяльності Трести, фонди та подібні фінансові суб'єкти за КВЕД

Середня кількість працівників<sup>1</sup> 0

Адреса, телефон 01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 19-21, тел.044-581-08-22

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):  
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку  
за міжнародними стандартами фінансової звітності

-
v

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
на 31 грудня 20 18 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000		
первісна вартість	1001		
накопичена амортизація	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005		
Основні засоби	1010		
первісна вартість	1011		
знос	1012		
Інвестиційна нерухомість	1015		
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		
Знос інвестиційної нерухомості	1017		
Довгострокові біологічні активи	1020		
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021		
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022		
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030		
інші фінансові інвестиції	1035		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040		
Відстрочені податкові активи	1045		
Гудвіл	1050		
Відстрочені аквізиційні витрати	1060		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065		
Інші необоротні активи	1090		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>		
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100		
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104		
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестраховання	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130		
з бюджетом	1135		
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	264	225
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2	1
Поточні фінансові інвестиції	1160	7017	6677
Гроші та їх еквіваленти	1165	6525	8102
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	6525	8102
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
Інші оборотні активи	1190		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>13808</b>	<b>15005</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>13808</b>	<b>15005</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	200 000	200 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405		
Додатковий капітал	1410	751	751
Емісійний дохід	1411		
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	3 544	4 740
Неоплачений капітал	1425	( 95480 )	( 95480 )
Вилучений капітал	1430	( 95045 )	( 95045 )
Інші резерви	1435		
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>13 770</b>	<b>14 966</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515		
Довгострокові забезпечення	1520		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521		
Цільове фінансування	1525		
Благодійна допомога	1526		
Страхові резерви	1530		
Інвестиційні контракти	1535		
Призовий фонд	1540		
Резерв на виплату джек-поту	1545		
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>		
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610		
товари, роботи, послуги	1615		39
розрахунками з бюджетом	1620		
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635		
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640		
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650		
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1665		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670		
Інші поточні зобов'язання	1690	38	
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>38</b>	<b>39</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з оборотними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>		
<b>V. Чиста вартість активів державного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>		
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>13808</b>	<b>15005</b>

Керівник

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку  
Лидектоп ТОВ "БІЧ ЕЛ ПІ"

<sup>1</sup> Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики

Богданцов Костянтин Миколайович

Крімерман Л.О



Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2019	01	01
34487846		

за ЄДРПОУ

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)**

за \_\_\_\_\_ 20 18 р.

Форма № 2

Код за ДКУД

1801003

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000		
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( )	( )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090		
збиток	2095	( )	( )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120	3	
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	( 608 )	( 617 )
Витрати на збут	2150	( )	( )
Інші операційні витрати	2180	( )	( )
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190		
збиток	2195	( 605 )	( 617 )
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	2123	1644
Інші доходи	2240	1163	8052
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	( )	( )
Втрати від участі в капіталі	2255	( )	( )
Інші витрати	2270	( 1485 )	( 7953 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	1196	1126
збиток	2295	( )	( )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	1196	1126
збиток	2355	( )	( )

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400		
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>		
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>		
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	1196	1126

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500		
Витрати на оплату праці	2505		58
Відрахування на соціальні заходи	2510		15
Амортизація	2515		
Інші операційні витрати	2520	608	544
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	608	617

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

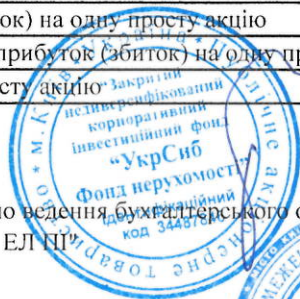
Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	1895	1895
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	1895	1895
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	631,13456	594,19525
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	631,13456	594,19525
Дивіденди на одну просту акцію	2650		

Керівник

Богданцов Костянтин Миколайович

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку  
Директор ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ ПІ"

Крімєрман Л.О



Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2019	01	01
34487846		

за ЄДРПОУ

### Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 20 18 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000		
Повернення податків і зборів	3005		
у тому числі податку на додану вартість	3006		
Цільового фінансування	3010		
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		
Надходження авансів від покупців і замовників	3015		
Надходження від повернення авансів	3020		
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	3	
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Надходження від операційної оренди	3040		
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Надходження від страхових премій	3050		
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095		
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	( 587 )	( 502 )
Праці	3105	( )	( 50 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 10 )	( 13 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 9 )	( 12 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 9 )	( 12 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( )	( )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( )	( )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( )	( )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( )	( )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( )	( )
Інші витрачання	3190	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>-603</b>	<b>-577</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	507	9659

необоротних активів	3205		
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	2162	1400
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230		
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 489 )	( 6369 )
необоротних активів	3260	( )	( )
Виплати за деривативами	3270	( )	( )
Витрачання на надання позик	3275	( )	( )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( )	( )
Інші платежі	3290	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>2180</b>	<b>4690</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300		
Отримання позик	3305		
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310		
Інші надходження	3340		
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( )	( )
Погашення позик	3350	( )	( )
Сплату дивідендів	3355	( )	( )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( )	( )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( )	( )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( )	( )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( )	( )
Інші платежі	3390	( )	( )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>		

1	2	3	4
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>1577</b>	<b>4113</b>
Залишок коштів на початок року	3405	6525	2412
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	8102	6525

Керівник

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку  
Директор ТОВ "ЕЙЧ ЕЛ ПІ"



Богданцов Костянтин Миколайович

Крімерман Л.О

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2019	01	01
34487846		

## Звіт про власний капітал

за \_\_\_\_\_ рік 20 18 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	200 000		751		3 544	-95 480	-95 045	13 770
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>200 000</b>		<b>751</b>		<b>3 544</b>	<b>-95 480</b>	<b>-95 045</b>	<b>13 770</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>					<b>1 196</b>			<b>1 196</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
<b>Інший сукупний дохід</b>	<b>4116</b>								
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200								
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>					1 196			1 196
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	200 000		751		4 740	-95 480	-95 045	14 966

Керівник

Богданцов Костянтин Миколайович

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку  
Директор ТОВ "ВІЧ БЛ ПІ"

Крімєрман Л.О





Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ  
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"  
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2019	01	01
34487846		

## Звіт про власний капітал

за \_\_\_\_\_ рік 20 17 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	200 000		751		2 418	-95 480	-95 045	12 644
<b>Коригування:</b>									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	200 000		751		2 418	-95 480	-95 045	12 644
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					1 126			1 126
Інший сукупний дохід за звітний період	4110								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
<b>Розподіл прибутку:</b>									
Виплати власникам (дивіденди)	4200								
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>					1 126			1 126
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	200 000		751		3 544	-95 480	-95 045	13 770

Керівник

Богданцов Костянтин Миколайович

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку  
Директор ТОВ "ЕЙЧЕЛ ДВ"

Крімерман Л.О



## **ЗМІСТ**

### **1. Загальна інформація**

- 1.1 Інформація про фонд
- 1.2 Характеристика напрямків діяльності фонду
- 1.3 Економічне середовище, в якому фонд здійснює свою діяльність
- 1.4. Інша інформація

### **2. Основи підготовки, затвердження та подання фінансової звітності**

- 2.1 Концептуальна основа фінансової звітності
- 2.2 Валюта подання фінансової звітності
- 2.3 Принципи оцінки
- 2.4 Припущення про безперервність діяльності фонду
- 2.5 Рішення про затвердження фінансової звітності
- 2.6 Методи подання інформації у фінансовій звітності
- 2.7 Основні припущення, оцінки та судження
- 2.8 Нові МСФЗ та їх вплив на фінансову звітність
- 2.9 Рекласифікація у фінансовій звітності та виправлення помилок

### **3. Основні принципи облікової політики**

- 3.1 Зміни в облікових політиках
- 3.2 Грошові кошти та їх еквіваленти
- 3.3 Фінансові інструменти
  - 3.3.1 фінансові активи
  - 3.3.2 фінансові зобов'язання
- 3.4 Статутний капітал
- 3.5 Доходи
- 3.6 Витрати

### **4. Інформація за статтями, наданими в основних формах фінансової звітності**

- 4.1 Дебіторська заборгованість
- 4.2 Поточні фінансові інструменти
- 4.3 Грошові кошти та еквіваленти грошових коштів
- 4.4 Власний капітал
- 4.5 Кредиторська заборгованість
- 4.6 Доходи та витрати

### **5. Умовні зобов'язання**

### **6. Розкриття інформації про пов'язаних сторін**

### **7. Цілі та політика управління фінансовими ризиками**

### **8. Події після дати балансу**

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО**

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**

**«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

**ПРИМІТКА 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

**1.1 Інформація про фонд**

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (надалі за текстом – Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ») є інститутом спільного інвестування, що здійснює свою діяльність відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» за № 5080-VI від 05.07.2012 р. (в редакції від 06.01.2018 р.) (надалі за текстом – Закон про ІСІ).

Основна інформація про Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

<i>Повна назва</i>	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
<i>Скорочена назва</i>	АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
<i>Організаційно-правова форма</i>	публічне акціонерне товариство
<i>Ідентифікаційний код за ЄДР- ПОУ</i>	34487846
<i>Код ЄДРІСІ</i>	132449
<i>Місце знаходження</i>	01030, м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького, будинки 19-21
<i>Номери телефонів</i>	+380 (44) 581 08 22
<i>Адреса електронної пошти</i>	

Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» було засновано за рішенням засновників 13 липня 2006 року. Засновниками фонду виступили наступні особи:

- ЗАКРИТЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «УКРСИБ ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», код ЄДРПОУ 32799200,
- Громадянин України Суляев Олександр Іванович, ІПН 2733908310.

Державну реєстрацію Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» як юридичної особи проведено Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 13 липня 2006 року, реєстраційний номер запису № 1 074 102 0000 018352. Статус інституту спільного інвестування Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» набув з дати внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (ЄДРІСІ) 29 серпня 2006 року, реєстраційний номер свідоцтва № 449.

Регламент Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (нова редакція) затверджений рішенням Наглядової Ради фонду Протокол № 2/14 від 27/03/2014 року та зареєстрований у м. Київ. Протягом звітного періоду до Регламенту фонду зміни не вносились.

Відповідно до Регламенту Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є строковим, термін діяльності Фонду складає 20 (двадцять) років за дати внесення до ЄДРІСІ.

Загальний обсяг емісії цінних паперів (акцій) Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» становить 40 000 штук акцій номінальною вартістю 5 000 (п'ять тисяч) гривень на суму 200 000 тис. гривень У звітному періоді Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» емісію цінних паперів не проводив та не реєстрував.

Органами управління Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є загальні збори учасників фонду та Наглядова рада Фонду. Наглядову Раду Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» було обрано загальними зборами учасників фонду 15 серпня 2017 року у кількості 3 (трьох) осіб. Посадовими особами Фонду «УКРСИБ

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО**

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**

**«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є голова та члени Наглядової ради. Станом на 31.12.2018 р. Головою Наглядової Ради є Богданцов Костянтин Миколайович.

**Управління активами Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» здійснює** ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (ідентифікаційний код юридичної особи – 34486135) (надалі за текстом – КУА «ІКУ») на підставі договору про управління № 4-УА від 16.08.2017 р.

КУА «ІКУ» діє на підставі таких ліцензій:

- Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), видана рішенням Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку № 778 від 19.07.2016 р., строк дії: з 03.09.2016 р., необмежений

Місцезнаходження КУА «ІКУ»: 01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 19-21.

**Оцінку активів Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» здійснює** ГУДЗЬ ОЛЕНА ВАСИЛІВНА (ідентифікаційний код 2296103824) (надалі – Оцінювач).

Оцінювач діє на підставі Сертифікату суб'єкта оціночної діяльності, строк діяльності Сертифікату: з – з 16.03.2018 р. до 16.03.2021 р.

Місцезнаходження Оцінювача: 01133, м. Київ, б. Лесі Українки, буд. 20/22.

**Зберігачем Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є** ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПІРЕУС БАНК МКБ» (далі – Зберігач).

Зберігач діє на підставі Ліцензії на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – депозитарної діяльності, а саме діяльності зі зберігання активів інститутів спільного інвестування, виданої Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку згідно Рішення про видачу ліцензії № 1872 від 17.09.2013 р. та ліцензії на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – депозитарної діяльності, а саме депозитарної діяльності депозитарної установи, виданої Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку згідно Рішення про видачу ліцензії № 1872 від 17.09.2013 р.

Місцезнаходження Зберігача: 04070, м. Київ, вул. Іллінська, буд. 8.

## **1.2 Характеристика напрямків діяльності Фонду**

Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» здійснює виключно діяльність зі спільного інвестування, яка провадиться в інтересах учасників фонду та за рахунок їх активів компанією з управління активами. Вид діяльності фонду за КВЕД 64,30 – трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Відповідно до Інвестиційної декларації Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» основними напрямками інвестицій Фонду є інвестування в в будівельну, металургійну, торгівельну, харчову галузі народного господарства та в фінансово-кредитний сектор, шляхом залучення коштів в корпоративні права, цінні папери, нерухомість підприємств зазначених галузей з урахуванням обмежень встановлених чинним законодавством України та в інші активи дозволені чинним законодавством України.

## **1.3 Економічне середовище, в якому Фонд здійснює свою діяльність**

У 2018 році Україна продовжувала знаходитись у стані політичних та економічних потрясінь внаслідок напружених взаємовідносин між Україною та Російської Федерацією. Тривала ситуація з антитерористичною операцією на сході країни, наслідки анексії Кримського півострова, розвал системи правопорядку в Луганській та Донецькій областях, а також доволі суттєвий обсяг людського ресурсу який мігрував з країни не сприяли розвитку економіки в країні.

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО**

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

Проте курс національної валюти України впродовж року залишався стабільним. Станом на 31 грудня 2018 року офіційний обмінний курс гривні до долара США становив 27,68 грн. за 1 долар порівняно з 28,07 грн. за 1 долар США станом на 31 грудня 2017 року. Національним банком України запроваджено низку заходів щодо лібералізації валютних операцій, що сприятиме покращенню інвестиційного клімату в Україні.

Незважаючи на те, що банківська система все ще залишається вразливою через недостатню капіталізацію банків, і потреба підприємств у позикових коштах залишається високою, фінансова ситуація в Україні поліпшилась.

Враховуючи те, що українська економіка значною мірою є експортно-орієнтованою й водночас імпоротно-залежною і дуже великий вплив на її розвиток справляє кон'юнктура світових ринків, передбачити всі тенденції які в подальшому впливатимуть на розвиток країни вкрай складно.

За таких умов керівництво Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», а також ТОВ ІКУ у 2018 році спрямувало свої зусилля на підтримку якості активів, збереження їх вартості та раціональне використання коштів. Керівництво вважає, що вживає усіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності фонду та росту вартості його активів.

#### **1.4. Інша інформація**

У зв'язку з набуттям чинності у 2018 році змін до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 2164-VIII від 05.10.2017 року Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є підприємством, що становлять суспільний інтерес.

## **ПРИМІТКА 2. ОСНОВИ ПІДГОТОВКИ ТА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

### **2.1 Концептуальна основа фінансової звітності**

Фінансова звітність Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» за період, що закінчився 31 грудня 2018 року, є фінансовою звітністю загального призначення, яка має на меті задовольнити потреби користувачів щодо отримання інформації про фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки фонду, яка є корисною для широкого кола користувачів у разі прийняття ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є Міжнародні стандарти фінансової звітності (надалі за текстом – МСФЗ (IFRS)), які включають Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (далі за текстом – МСБО (IAS)) та тлумачення, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності, видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), що діють станом на 30.06.2018 р., та які офіційно оприлюднені на веб-сайті центрального органу виконавчої влади, що забезпечує формування державної фінансової політики - Міністерства фінансів України. Фінансова звітність без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме – доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

Фінансова звітність Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» представлена у формах, затверджених національними П(с)БО у відповідності до ЗУ «Про бухгалтерський облік і фінансову звітність в Україні» та містить повний комплект фінансової звітності, зокрема:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2018 року;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 рік;
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2018 рік;
- Звіт про власний капітал за 2018 рік;
- Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень).

Ведення обліку, підготовку і подання фінансової звітності Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» станом на 31 грудня 2018 року здійснює ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ ПІ» на підставі Договору АСС № 2018/1102-10 від 02.11.2018 р.

### **2.2 Валюта подання Фінансової звітності**

Валюта подання фінансової звітності Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч (якщо не визначене інше).

### **2.3 Принципи оцінки**

Фінансова звітність Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» підготовлена на основі принципу історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСБО (IAS) 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартістю». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

### **2.4 Припущення про безперервність діяльності**

Фінансова звітність підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» в межах строку його діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення

зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» не мав змоги в подальшому продовжувати діяльність відповідно до принципів безперервності діяльності

## 2.5 Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансову звітність було затверджено до випуску Головою Наглядової Ради Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» 28 лютого 2019 року.

## 2.6 Методи подання інформації у фінансовій звітності

Фінансову звітність Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (крім інформації про рух грошових коштів) було складено за принципом нарахування. Кожний суттєвий клас подібних статей та статті відмінного характеру або функцій подаються окремо, крім випадків, коли вони є несуттєвими.

## 2.7 Основні припущення, оцінки та судження

Під час підготовки фінансової звітності Фонд здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань.

Хоча ці розрахунки базуються на наявній у Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків.

Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, у яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

### Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

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

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

Під час формування судження враховується прийнятність наведених далі джерел у низхідному порядку:

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

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

### Судження щодо справедливої вартості активів фонду

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів.



**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО**

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД**

**«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

Для оцінки статей, включених до фінансової звітності фонду, було використано валюту первинного економічного середовища, в якому працює Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (функціональна валюта), нею є українська гривня.

Основні курси обміну, що використовувалися для перерахунку сум в іноземній валюті, були такими:

	31 грудня 2017 р.	31 грудня 2018 р.
<b>1 долар США</b>	<b>28,067223 гривні</b>	<b>27,688264 гривні</b>

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що: (а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та (б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

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

Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

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

Використання ставок дисконтування

В середньому за 2018 рік середньозважені відсоткові ставки за короткостроковими та довгостроковими банківськими депозитами суб'єктів господарювання в національній валюті становили 12,6% та 14,4% річних відповідно, у доларах США – 1,9% та 3,5% річних відповідно.

Розрахунки проведені за інформацією щодо середньозважених відсоткових ставок, оприлюднених на офіційному сайті НБУ на сторінці «Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України» за посиланням [http://bank.gov.ua/files/Procentlastb\\_DEP.xls](http://bank.gov.ua/files/Procentlastb_DEP.xls).

Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» проводить аналіз фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається на основі власного професійного судження за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

**2.8. Нові МСФЗ та їх вплив на фінансову звітність**

Стандарти та поправки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за 2018 рік
1	2	3	4	5
МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка від контрактів з клієнтами»	Введено п'ятиступеневу модель визнання виручки	01.01.2018 р.	Ні	Застосовано

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД

«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)

---

МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»	Нова класифікація та вимоги до оцінки фінансових активів та зобов'язань, поліпшена модель обліку операцій хеджування, нова модель знецінення фінансових інструментів на основі очікуваних збитків	01.01.2018 р.	Так	Застосовано
---------------------------------------	---	---------------	-----	-------------

---

**2.9. Рекласифікація у фінансовій звітності та виправлення помилок**

В фінансовій звітності за звітний рік порівняно з фінансовою звітністю за попередній рік не було здійснено рекласифікацію грошових коштів. Виправлення помилок попередніх періодів не здійснювалося.

### **ПРИМІТКА 3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

Основні принципи облікової політики Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» на 2018 рік були розроблені відповідно до вимог МСБО (IAS) 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСБО (IAS) та МСФЗ (IFRS). Положення про облікову політику було затверджено наказом Директора ТОВ КУА «ІКУ» № 1/18-ОП від 03.01.2018 р.

#### **3.1 Зміни в облікових політиках**

Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» обирає та застосовує облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСБО (IAS) конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Відповідно до параграфу 14 МСБО (IAS) 8 фонд змінює облікову політику, за умови що така зміна:

- вимагається МСБО (IAS) та/або МСФЗ (IFRS);
- приводить до того, що фінансова звітність надає достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Фонду.

#### **3.2 Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами. До складу грошових коштів включаються грошові кошти на поточних рахунках, інших рахунках в банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні фінансові вкладення, які вільно конвертуються у грошові кошти (строк погашення не більше 3-х місяців з дати придбання) і яким притаманний незначний ризик зміни вартості.

Фонд проводить операції з грошовими коштами та їх еквівалентами у національній та іноземній валюті. Первісна оцінка грошових коштів в національній валюті здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості на дату оцінки. У випадку призначення в банківській установі, в якій обліковуються грошові кошти, що становлять активи фонду, тимчасової адміністрації, оцінка таких грошових коштів здійснюється, враховуючи очікування надходження майбутніх економічних вигід. У випадку анулювання ліцензії у банківської установи, в якій обліковуються грошові кошти, що становлять активи Фонду, оцінка таких грошових коштів дорівнює нулю.

При розміщенні депозитів в банках фонд передає грошові кошти напряму контрагентам. Всі депозити в банках відображаються на момент перерахування коштів, обліковуються за первісною вартістю, котра являється справедливою вартістю.

#### **3.3 Фінансові інструменти**

##### **3.3.1 Фінансові активи**

##### **Первинне визнання**

Згідно з МСФО (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», фінансові активи класифікуються на чотири категорії:

- а) за справедливою вартістю через прибутки та збитки;
- б) за амортизованою вартістю за моделлю ефективної ставки %;
- в) боргові інструменти – за справедливою вартістю через Інший сукупний дохід;
- г) інструменти капіталу – за справедливою вартістю через Інший сукупний дохід.

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

Фонд визнає фінансовий актив на дату здійснення операції. При первісному визнанні фінансових активів, вони визнаються за справедливою вартістю плюс, у разі, якщо це не інвестиції, які переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, витрати за угодами, прямо пов'язані з придбанням або випуском фінансового активу. Фонд класифікує фінансові активи безпосередньо після первісного визнання і, переглядає встановлену класифікацію на кожну звітну дату.

Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів визнаються на дату укладення угоди, тобто на дату, коли фонд бере на себе зобов'язання купити актив.

### **Подальша оцінка**

Для визначення справедливої вартості фінансових активів Фонд застосовує наступну ієрархію:

- 1 рівень** – активи, що мають котирування, та спостережувані;
- 2 рівень** – активи, що не мають котирувань, але спостережувані;
- 3 рівень** – активи, що не мають котирувань і не є спостережуваними.

Первісна оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю. Витрати на придбання боргових цінних паперів не включаються до їх первісної вартості при визнанні і визнаються витратами періоду.

Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.

Справедлива вартість боргового цінного паперу оцінюється за мінімальним на дату оцінки офіційним біржовим курсом серед організаторів торгів, на яких обертається такий цінний папір (1-й рівень ієрархії).

Справедлива вартість боргових цінних паперів, щодо яких організатори торгів не встановили біржовий курс, визначається як справедлива вартість, що встановлюється НБУ на дату оцінки (1-й рівень ієрархії).

Справедлива вартість боргового цінного паперу, що не може бути визначена за 1-м рівнем ієрархії, оцінюється з урахуванням доходності до погашення виходячи із значення останньої справедливої вартості такого паперу, визначеною за 1-м рівнем ієрархії (2-й рівень ієрархії):

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1 + y_M)^{d_i/365}} + \frac{N}{(1 + y_M)^{d_n/365}}$$

де  $P$  – справедлива вартість боргового цінного паперу;

$y_M$  – доходність до погашення (оферти);

$C_i$  – величина виплати (купонної, амортизаційної) у  $i$ -тий період, грн.;

$d_i$  – кількість днів до 1, 2, ...  $n$  виплати на дату розрахунку;

$N$  – номінальна вартість або залишкова від номінальної вартість цінних паперів, грн.;

$d_n$  – кількість днів до дати погашення цінних паперів.

Розрахунок доходності до погашення здійснюється за наведеною формулою в зворотному порядку наближеними математичними методами виходячи із значення  $P$ , що дорівнює останній справедливій вартості, визначеній за 1-м рівнем ієрархії, та дати встановлення такої вартості.

Справедлива вартість боргового цінного паперу, що не може бути визначена за 1-м та 2-м рівнями ієрархії, оцінюється за наведеною формулою, в якій використовується доходність до погашення, розрахована виходячи із значення  $P$ , що дорівнює номінальній вартості такого цінного паперу, та виходячи із дати емісії такого паперу (3-й рівень ієрархії).

Справедлива вартість боргових цінних паперів, обіг яких зупинено або по яких оголошено дефолт, дорівнює нулю.

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО**

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює ринковій вартості, що склалася на активних ринках, де обертається певний інструмент, або ціні операції, в ході якої цей інструмент був придбаний, у разі відсутності ринкової ціни. Витрати на придбання інструментів капіталу не включаються до їх первісної вартості при визнанні і визнаються витратами періоду.

Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.

Справедлива вартість інструментів капіталу, що обертаються на організованих ринках, оцінюється за мінімальним офіційним біржовим курсом організаторів торгів, що склався на дату оцінки (1-й рівень ієрархії).

Оцінка інструментів капіталу, що не включені до біржових списків організаторів торгівлі, здійснюється виходячи з ціни викупу, встановленої рішенням загальних зборів акціонерів такого емітенту. (2-й рівень ієрархії).

В разі відсутності інформації по першому й другому рівні ієрархії оцінка справедливої вартості інструментів капіталу здійснюється незалежним оцінювачем при дотриманні двох критеріїв:

1. розмір володіння в статутному капіталі емітента становить 10 і більше відсотків або має суттєвий вплив, та
2. вартість активу, що підлягає переоцінці, становить 10 і більше відсотків від вартості активів фонду на дату переоцінки.

У випадку, коли визначення справедливої вартості інструментів капіталу не можливе жодним з перерахованих способів, їх справедлива вартість дорівнює останній балансовій вартості, якщо не має об'єктивних свідчень зворотного.

Справедлива вартість інструменту капіталу, що складається з акцій, обіг яких зупинено, або паїв (часток) товариств, щодо яких розпочато процедуру банкрутства, дорівнює нулю.

Частки у статутному капіталі інших товариств первісно оцінюються на справедливою вартістю. Справедливою вартістю на дату придбання вважається ціна придбання. Подальша оцінка здійснюється за методом участі в капіталі згідно IAS 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства», IFRS 10 «Консолідована та окрема фінансова звітність».

Первісна та подальша оцінка заборгованостей здійснюється за амортизованою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Для визначення амортизованої вартості заборгованості використовується відсоткова ставка розміщена на сайті Національного банку України по аналогічним інструментам, на момент отримання контролю над активом та розраховується з використанням ефективної відсоткової ставки.

Заборгованість, строк погашення якої не перевищує один календарний рік, а також ефект від переоцінки складає не більше одного відсотка від вартості активів фонду на момент розрахунку – використовуються нульова відсоткова ставка для розрахунку амортизованої вартості.

Справедлива вартість дебіторської заборгованості дорівнює нулю у випадках, якщо:

- погашення дебіторської заборгованості відповідно до контрактних зобов'язань прострочено більше ніж на 90 днів;
- щодо боржника за дебіторською заборгованістю порушено справу про банкрутство;
- дебіторська заборгованість існує за цінними паперами, обіг яких зупинено або щодо яких оголошено про дефолт емітента.

Зміни справедливої вартості фінансових активів, що мають місце на звітну дату, визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

Облік звичайного придбання або продажу фінансових активів здійснюється за датою операції, тобто датою, коли фонд бере на себе зобов'язання придбати чи продати актив. Облік за датою операції стосується

## ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО

### «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)

визнання активу при купівлі та припинення визнання активу при продажі. Оцінка фінансового активу за справедливою вартістю та зобов'язання за активом та нарахування відсоткових зобов'язань за активом починається з дати визнання активу, тобто дати операції.

#### Припинення визнання фінансових активів

Визнання фінансового активу (або, якщо доречно, частини фінансового активу, або частини групи подібних фінансових активів) припиняється у разі:

- закінчення дії прав на отримання грошових надходжень від такого активу; або
- збереження фондом права на отримання грошових надходжень від такого активу з одночасним прийняттям на себе зобов'язання виплатити їх у повному обсязі третій особі без істотних затримок; або
- передачі фондом належних йому прав на отримання грошових надходжень від такого активу і якщо фонд або а) передав практично всі ризики і вигоди, пов'язані з таким активом, або (б) не передала й не зберегла за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, але при цьому передала контроль над активом.

У разі якщо фонд передав свої права на отримання грошових надходжень від активу, при цьому не передавши й не зберігши за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, а також не передавши контроль над активом, такий актив відображається в обліку в розмірі подальшої участі фонду в цьому активі. Продовження участі в активі, що має форму гарантії за переданим активом, оцінюється за меншою з двох сум: первісною балансовою вартістю активу або максимальною сумою компенсації, яка може бути пред'явлена фонду до оплати.

#### Знецінення фінансових активів

На кожну звітну дату фонд визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати тестування активу на знецінення, фонд здійснює оцінку очікуваного відшкодування активу. Сума очікуваного відшкодування активу - це найбільша з таких величин: справедливої вартості активу або підрозділу, що генерує грошові потоки за вирахуванням витрат на продаж, і цінності від використання активу. Сума очікуваного відшкодування визначається для окремого активу за винятком випадків, коли актив не генерує надходження грошових коштів, які, в основному, незалежні від надходжень, що генеруються іншими активами або групами активів. Якщо балансова вартість активу перевищує його суму очікуваного відшкодування, актив вважається знеціненими і списується до суми очікуваного відшкодування. При оцінці цінності від використання майбутні грошові потоки дисконтуються за ставкою дисконтування до оподаткування, яка відображає поточну ринкову оцінку тимчасової вартості грошей і ризики, властиві активу.

При визначенні справедливої вартості, за вирахуванням витрат на реалізацію, враховуються недавні ринкові угоди. При їх відсутності застосовується відповідна модель оцінки. Ці розрахунки підтверджуються оціночними коефіцієнтами, котируваннями цін акцій, що вільно обертаються на ринку або іншими доступними показниками справедливої вартості.

Збитки від знецінення по діяльності, що продовжується, визнаються у Звіті про сукупний дохід у складі тих категорій витрат, які відповідають функції знеціненого активу.

На кожну звітну дату фонд визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу, за винятком гудвілу, більше не існують або скоротилися. Якщо такі ознаки є, фонд розраховує відшкодування активу або підрозділу, що генерує грошові потоки. Раніше визнані збитки від знецінення відновлюються тільки в тому випадку, якщо мала місце зміна в оцінці, яка використовувалася для визначення суми очікуваного відшкодування активу з часу останнього визнання збитку від знецінення. Відновлення обмежено таким чином, що балансова вартість активу не перевищує його очікуваного відшкодування, а також не може перевищувати балансову вартість за вирахуванням амортизації, за якою даний актив визнавався б у випадку, якщо в попередні роки не був би визнаний збиток від знецінення. Таке відновлення вартості визнається у звіті про сукупний дохід.

### 3.3.2 Фінансові зобов'язання

Фінансові зобов'язання, що знаходяться в сфері дії МСФО (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», класифікуються, відповідно, як фінансові зобов'язання, з переоцінкою за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Фонд класифікує свої фінансові зобов'язання при їх первісному визнанні.

Фінансові зобов'язання первісно визнаються за справедливою вартістю. У випадку позик і кредитів, які обліковуються за амортизованою вартістю, до складу їх первісної вартості включаються також витрати, безпосередньо пов'язані з їх придбанням.

Фінансові зобов'язання фонду включають торгіву та іншу кредиторську заборгованість.

#### Подальша оцінка

Після первісного визнання кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки. Доходи та витрати за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в Звіті про сукупний дохід.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту чи премії при придбанні, а також з урахуванням витрат безпосередньо пов'язаних з їх придбанням.

Амортизація по ефективній відсотковій ставці включається до складу фінансових витрат в Звіті про сукупний дохід.

#### Припинення визнання

Фінансове зобов'язання припиняється у випадках якщо:

- зобов'язання погашено, або
- анульовано, або
- строк його дії закінчився.

При заміні одного існуючого фінансового зобов'язання іншим зобов'язанням перед тим же кредитором на суттєво відмінних умовах, або у разі внесення істотних змін в умови існуючого зобов'язання, визнання первісного зобов'язання припиняється, а нове зобов'язання відображається в обліку з визнанням різниці в балансовій вартості зобов'язань у Звіті про сукупні прибутки та збитки за звітний період.

### 3.4 Статутний капітал

Статутний капітал складає загальну суму емісії зареєстрованих акцій фонду.

### 3.5 Доходи

Фонд визнає дохід в момент або по мірі передачі послуг чи товарів покупцю в сумі, яка відповідає винагороді, яку фонд очікує отримати за надані послуги чи передані товари, тобто коли контроль на послуги чи товар, складаючи зобов'язання виконавця, передаються покупцю.

Відповідно до МСФО (IFRS) 15 «Дохід від договорів з клієнтами» фонд використовує п'яти етапну модель визнання доходів:

- визначення договору (договорів) з покупцем;
- визначення зобов'язань виконавця за договором;
- визначення ціни угоди;
- розподілення ціни угоди на зобов'язання виконавця;

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО**

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

- визнання доходів на момент або по мірі виконання зобов'язань виконавцем.

Дохід від реалізації цінних паперів, запасів та інших активів фонд здійснює за принципом нарахування, коли існує ймовірність одержання економічної вигоди, пов'язаної з проведенням операції, і сума доходу може бути достовірно визначена. Доходи від торгівельних операцій за загальним правилом визнаються при дотриманні всіх наступних умов:

- всі існуючі ризики і вигоди, що впливають з права власності на актив, що передається, переходять від фонду до покупця;
- фонд не зберігає за собою управлінські функції, що впливають з права власності, а також реальний контроль над активами, що передаються;
- витрати, які були понесені або будуть понесені в зв'язку з операцією, можуть бути достовірно визначені.

Дохід у вигляді відсотків, роялті та дивідендів, який виникає в результаті використання третіми сторонами активів фонду, визнається на такій основі:

- 1) відсотки визнаються із застосуванням методу ефективної ставки відсотка;
- 2) роялті мають визнаватися на основі принципу нарахування згідно із сутністю відповідної угоди;
- 3) дивіденди мають визнаватися, коли встановлюється право Фонду на отримання виплати.

Дохід визнається тільки коли існує ймовірність надходження економічних вигід, пов'язаних з операцією. Проте, коли виникає невизначеність щодо отримання суми, яку вже включено до суми доходу, не отримана сума (або сума, щодо якої перестає існувати ймовірність відшкодування) визнається як витрати, а не як коригування суми первісно визнаного доходу.

### **3.6 Витрати**

Витрати визнаються в тому випадку, якщо внаслідок певних подій виникає зменшення економічних вигід фонду, пов'язаних із зменшенням активів або збільшенням зобов'язань, і таке зменшення економічних вигід можна достовірно визначити.



**ПРИМІТКА 4. ІНФОРМАЦІЯ ЗА СТАТТЯМИ, НАДАНИМИ В ОСНОВНИХ ФОРМАХ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**4.1 Дебіторська заборгованість**

Поточна дебіторська заборгованість Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» на кінець звітного року складається з суми нарахованих відсотків за облігаціями державної позики, за депозитними договорами та з суми передплати за публікації в періодичних виданнях.

В порівнянні з попереднім звітним періодом сума дебіторської заборгованості несуттєво зменшилась, проте структура заборгованості змінилась: в порівнянні з минулим періодом більшу частину дебіторської заборгованості становить сума за відсотками за державними облігаціями, емітентом яких виступає Міністерство фінансів України.

Заборгованість класифікована як поточна з терміном погашення до 12 місяців. Ознак знецінення не виявлено. Резерв не створювався.

	31 грудня 2017 року	31 грудня 2018 року
АБ «Укргазбанк»	130	31
Міністерство фінансів України	-	165
АТ «ПроКредит Банк»	-	29
ПАТ «Ідея Банк»	134	-
ДУ «АРІФРУ»	1	-
ПАТ «Національний депозитарій України»	1	1
<b>Всього дебіторської заборгованості</b>	<b>264</b>	<b>225</b>

**4.2 Поточні фінансові інвестиції**

У складі поточних фінансових інвестицій Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» станом на 31.12.2018 р. враховано боргові цінні папери, зокрема – облігації внутрішньої державної позики, (середньострокові відсоткові).

Первісну оцінку фінансових інвестицій фонд здійснює за ціною придбання активу. В подальшому визначення справедливої вартості даних фінансових інвестицій фонд здійснює згідно з положеннями облікової політики з урахуванням збитків від зменшення корисності. Результати переоцінки фонд враховує у складі прибутків/збитків з наступним відображенням у Звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

Емітент	Код цінних паперів	31 грудня 2018 року
Міністерство фінансів України	UA4000196620	2 293
Міністерство фінансів України	UA4000197040	2 227
Міністерство фінансів України	UA4000198006	2 157
<b>Всього:</b>		<b>6 677</b>

Розмір поточних фінансових інвестицій фонду в порівнянні з початком звітного періоду незначно зменшився.

	31 грудня 2017 року	31 грудня 2018 року
Поточні фінансові інвестиції	7 017	6 677

#### 4.3. Грошові кошти та еквіваленти грошових коштів

На 31.12.2018 року грошові кошти Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» були розміщені на поточному рахунку в АТ «БАНК АВАНГАРД». На залишок коштів, що перебувають на поточному рахунку нараховуються відсотки згідно з договором про відкриття розрахункового рахунку. Також частину грошових коштів була розміщено на депозитному рахунку. Всі депозитні кошти обліковуються на балансі Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» за первісною вартістю, котра являється справедливою вартістю.

	31 грудня 2017 року	31 грудня 2018 року
Рахунки в банках в національній валюті	75	12
Інші рахунки в банках в національній валюті	6450	8090
<b>Гроші та їх еквіваленти</b>	<b>6525</b>	<b>8102</b>

Звіт про рух грошових коштів складений за прямим методом.

#### 4.4 Власний капітал

Статутний капітал Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» складає 200 000 тис. грн. Станом на 31.12.2018 року сплачений капітал складає 9 475 тис. грн, неоплачений (не розміщений капітал) 95 480 тис. грн, вилучений капітал складає 95 045 тис. грн. Протягом 2018 року розміщень та викупів власних акцій не відбувалося.

За звітний рік Фондом «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» було отримано прибуток у розмірі 1 196 тис. грн.

##### Структура власного капіталу

	31 грудня 2017 року	31 грудня 2018 року
Зареєстрований (пайовий) капітал	200 000	200 000
Додатковий капітал	751	751
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3544	4 740
Неоплачений капітал	(95 480)	(95 480)
Вилучений капітал	(95 045)	(95 045)
<b>Власний капітал</b>	<b>13 770</b>	<b>14 966</b>

#### 4.5 Кредиторська заборгованість

Кредиторська заборгованість Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» на 31.12.2018 р становить поточні зобов'язання з виплати винагороди за управління активами та депозитарні послуги, термін виконання яких становить 12 місяців.

	31 грудня 2017 року	31 грудня 2018 року
ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»	38	38
АТ «ПІРЕУС БАНК МКБ»	-	1
<b>Всього кредиторська заборгованість</b>	<b>38</b>	<b>39</b>

#### 4.6 Доходи та витрати

Нижче наведена детальна інформація про доходи та витрати Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», що отримані на протязі 2018 року, також наведена порівняльна інформація за 2017 рік. В порівнянні з аналогічним періодом попереднього року дохід фонду зменшився на 6 889 тис. грн. Основну суму доходу

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**  
Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах  
гривень)

за 2018 р. Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» отримав від операцій цінними паперами на загальну суму 1 163 тис.грн., та витрати на суму 1 485 тис.грн. Таким чином, фінансовий результат від операцій з цінними паперами є збитковим та складає 322 тис. грн, що негативно впливає на фінансовий стан фонду.

Окрім того, протягом звітного періоду фондом були отримані фінансові доходи, а саме – купонний дохід за облігаціями внутрішньої державної позики на суму 123 тис.грн. В порівнянні з попереднім періодом сума відсоткових доходів зросла майже в 2 рази.

За даний період 2018 року фондом отриманий прибуток у розмірі 1 196 тис.грн.

<b>Інші доходи</b>	<b>2017 рік</b>	<b>2018 рік</b>
Дохід від операцій з цінними паперами	8 052	1 163
<b>Всього</b>	<b>8 052</b>	<b>1 163</b>

<b>Інші витрати</b>	<b>2017 рік</b>	<b>2018 рік</b>
Витрати від операцій з цінними паперами	7 953	1 485
<b>Всього</b>	<b>7 953</b>	<b>1 485</b>

<b>Інші операційні доходи</b>	<b>2017 рік</b>	<b>2018 рік</b>
Відсотки за залишками на поточному рахунку	-	3
<b>Всього</b>	<b>-</b>	<b>3</b>

<b>Адміністративні витрати</b>	<b>2017 рік</b>	<b>2018 рік</b>
Аудиторські послуги	15	17
Винагорода компанії з управління активами	429	429
Орендна плата	39	60
Послуги депозитарію	14	10
Фонд оплати праці членам наглядової ради ІСІ	73	54
Інші витрати Фонду	47	38
<b>Всього адміністративних витрат</b>	<b>617</b>	<b>608</b>

<b>Фінансові доходи</b>	<b>2017 рік</b>	<b>2018 рік</b>
Отримані відсотки	1 644	2 123
<b>Всього доходи</b>	<b>1 644</b>	<b>2 123</b>
<b>Чистий прибуток/збиток</b>	<b>1 126</b>	<b>1 196</b>

**ПРИМІТКА 5. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

**Судові позови**

У ході своєї діяльності Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» станом на 31.12.2018 року не залучений до будь-яких судових процесів.

**Оподаткування**

Неоднозначне тлумачення податкового законодавства України з боку фіскальних органів може призвести до застосування фінансових санкцій, проте керівництво Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» вважає що дотримується вимог податкового законодавства, а можливі зміни в податковому законодавстві не призведуть до суттєвого впливу на фінансові результати та фінансовий стан фонду.

**ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО**

**«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

*Примітки до фінансової звітності за рік, що завершився 31 грудня 2018 року (в тисячах гривень)*

**ПРИМІТКА 6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ СТОРІН**

У відповідності до МСБО (IAS) 24 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін» пов'язаними сторонами вважаються сторони, одна з яких має можливість контролювати або здійснювати суттєвий вплив на прийняття операційних та/або фінансових рішень.

Станом на 31.12.2018 р. до складу таких осіб Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» входить:

1. Фізичні особи.

– Богданцов Костянтин Миколайович є Головою Наглядової ради Фонду  
Члени родини Богданцова Костянтина Миколайовича не мають ознак пов'язаності до Фонду.

2. Суб'єкти господарювання, які контролюють Фонд «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»:

- ПрАТ «УКРАЇНСЬКА АКЦІОНЕРНА СТРАХОВА КОМПАНІЯ «АСКА-ЖИТТЯ», якій належить 31,90 % у статутному капіталі\* Фонду,
- СКМ ФІНАНС ЛІМІТЕД (SCM Finance Limited), яке володіє 89,3 % ПрАТ «УКРАЇНСЬКА АКЦІОНЕРНА СТРАХОВА КОМПАНІЯ «АСКА-ЖИТТЯ»;
- ТОВ «УКРСИБ ФІНАНС», якому належить 54,45 % в статутному капіталі\* Фонду;
- АТ «УКРСИББАНК», якому належить 100% в статутному капіталі ТОВ «УКРСИБ ФІНАНС».

\* Розрахунок відсотка здійснюється відносно акцій корпоративного фонду, що перебувають в обігу

3. Суб'єкти господарювання, які контролюються Фондом: немає

Активами Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» управляє КУА «ІКУ» на підставі договору про управління активами № 4-УА від 16.08.2017 року.

Протягом звітнього періоду Фондом «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» було здійснено виплати провідному управлінському персоналу, пов'язаній особі Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» Богданцову К.М. у розмірі 44 676,00 (винагорода Голови Наглядової ради згідно Протоколу позачергових зборів учасників Фонду № 3/17 від 24/10/2017 р.).

Інших операцій з пов'язаними сторонами на Фонді «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» у звітному періоді не відбувалось.

**ПРИМІТКА 7. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ**

Основними цілями КУА «ІКУ» при управлінні ризиками, пов'язаними з інвестуванням активів Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є:

- забезпечення інтересів учасників фонду;
- забезпечення відповідності структури активів та ризиків інвестиційного портфелю фонду вимогам чинного законодавства та інвестиційної декларації Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ».

Управління ризиками є неперервним процесом, за допомогою здійснюється:

- виявлення (ідентифікація) ризиків,
- оцінка їх величини,
- контроль ризикових позицій фонду,
- моніторинг рівня ризику фонду.

Основним фінансовими інструментами Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є грошові кошти та їх еквіваленти, цінні папери, дебіторська та кредиторська заборгованості, що виникають в ході операційної діяльності. Фонд не здійснював операції, пов'язані з валютними ризиками.

Основні ризики ТОВ КУА ІКУ під час роботи з фінансовими інструментами Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», умовно поділяються на дві основні групи: фінансові ризики та операційні ризики.

## 1. Фінансові ризики

Фінансові ризик – це сукупність ризиків, пов'язаних безпосередньо з діяльністю з активами фонду, до яких КУА відносить

- a) ринковий ризик,
- b) кредитний ризик
- c) ризик ліквідності.

**1.1. Ринковий ризик** – ризик втрат вартості активів фонду внаслідок несприятливих змін ринкових цін цінних паперів, курсів іноземних валют, ринкових цін інших активів, що входять до портфелю Фонду. До ринкових ризиків відносяться:

- ризик процентної ставки,
- ризик коливань ринкових цін цінних паперів,

**Ризик процентної ставки** – це ризик втрат вартості активів внаслідок несприятливих змін процентних ставок.

### Активи фонду, які наражаються на відсоткові ризики

Види активів	Тис. гривень	
	31 грудня 2017 р.	31 грудня 2018 р.
Депозитні рахунки в банках	6 450	8 090
АТ «Ідея Банк»	3 200	8 090
АТ «Прокредит Банк»	3 250	
Облігації внутрішньої державної позики	7 017	6 677
UA4000194658	2 407	2 293
UA4000196620	2 339	2 227
UA4000197040	2 272	2 157
<b>Всього активів, які наражаються на відсоткові ризики</b>	<b>13 467</b>	<b>14 767</b>
<b>Частка в активах Фонду</b>	<b>97,53%</b>	<b>98,41%</b>

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями процентних ставок у високоінфляційному середовищі, яке наразі є властивим для фінансової системи України, ТОВ КУА «ІКУ» контролює частку активів Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою, здійснює моніторинг процентних ризиків та контролює їх максимально допустимий розмір.

Система ідентифікації і оцінки ризиків ризику процентної ставки включає:

- аналіз макроекономічних факторів та макроекономічної політики, що впливають на рівень процентних ставок;
- аналіз цінних паперів з точки зору впливу на їх вартість змін процентних ставок,
- аналіз коливань процентних ставок та кривих дохідності для оцінювання розмірів можливих втрат від змін рівня процентних ставок та форми кривої дохідності.

Моніторинг процентних ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість процентних фінансових інструментів.

### Ризик коливань ринкових цін цінних паперів

Ризик коливань ринкових цін цінних паперів – ризик втрат вартості активів внаслідок несприятливих змін цін на цінні папери, що знаходяться в портфелі фонду.

Діяльність емітентів цінних паперів піддається, серед іншого, впливу таких невизначених факторів, як можливість змін державної торговельної, фіскальної та монетарної політики, валютного регулювання, стану

фінансових ринків та відповідних галузей промисловості, політичної, соціальної та економічної нестабільності, а також інших зовнішніх факторів, які позначаються на ринкових цінах відповідних цінних паперів.

**Активи Фонду, які наражаються на ризик коливань ринкових цін цінних паперів**

Тис. гривень

Види активів	31 грудня 2017 р.	31 грудня 2018 р.
Облігації внутрішньої державної позики	7 017	6 677
UA4000194658	2 407	2 293
UA4000196620	2 339	2 227
UA4000197040	2 272	2 157
<b>Всього активів, які наражаються на ризик коливань ринкових цін цінних паперів</b>	<b>7 017</b>	<b>6 677</b>
<b>Частка в активах Фонду</b>	<b>50,82 %</b>	<b>44,50 %</b>

Непередбачуваний характер зазначених факторів може призвести до фінансових втрат фонду, тому при управлінні активами Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» застосовується система ідентифікації і оцінки ризиків коливань ринкових цін цінних паперів, яка включає:

- аналіз макроекономічних факторів (як в Україні, так і за кордоном), що впливають на коливання ринкових цін на ринку в цілому, та зміни цін окремих цінних паперів;
- аналіз ризиків інвестування у даний вид цінних паперів, цінні папери даного емітента, групи цінних паперів, об'єднаних за географічною, галузевою чи іншими ознаками;
- систему показників, що характеризують окремих випуск цінних паперів, діяльність емітента, розвиток сектору та галузі економіки, які використовуються КУА для аналізу у процесі підготовки та прийняття рішень щодо доцільності інвестування та встановлення лімітів на обсяги інвестування у даний випуск цінних паперів;
- оцінку можливих втрат від несприятливих змін ринкових цін.

## 1.2. Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик втрат вартості активів внаслідок повного чи часткового невиконання особою своїх зобов'язань по договору, у тому числі щодо облігацій та/чи інших боргових зобов'язань, а також ризик втрати вартості в результаті погіршення платоспроможності емітента та/чи зменшення його кредитного рейтингу.

Система ідентифікації і оцінки кредитних ризиків Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» включає:

- інформацію щодо видів цінних паперів, які несуть в собі кредитний ризик та, відповідно до інвестиційної декларації фонду можуть входити до портфелю активів фонду;
- інформацію щодо незалежної рейтингової оцінки кредитного рейтингу цінних паперів у портфелі фонду;
- аналіз кредитного ризику емітента та окремих видів цінних паперів;
- накопичення і аналіз інформації щодо факторів, що впливають на платоспроможність емітентів;
- систему показників платоспроможності емітентів цінних паперів, які несуть в собі кредитний ризик;
- оцінку втрат від невиконання емітентом своїх зобов'язань чи погіршення його платоспроможності;
- оцінку можливих втрат вартості активів Фонду внаслідок кредитних ризиків.

Система реакції на кредитні ризики Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» включає:

- процедури прийняття та реалізації рішень зі зміни структури портфелю активів фонду у відповідь на події невиконання чи неналежного виконання емітентом своїх зобов'язань та/чи зміни кредитного рейтингу емітента;
- процедури контролю за дотриманням обмежень щодо диверсифікації інвестування у боргові інструменти у відповідності до законодавства та інвестиційної декларації фонду.

Емітент цінних паперів та банківські установи, в фінансові інструменти яких інвестовано активи Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» в 2018 році, мали кредитний рейтинг інвестиційного рівня за Національною рейтинговою шкалою.

**Рівень кредитного ризику активів Фонду**

Тис.гривень

Види активів	Рейтинг емітента / бан- ківської установи станом на 31.12.18 р.	31 грудня 2017 р.	31 грудня 2018 р.
Депозитні та поточні рахунки в банківських установах		6 625	8 102
АТ «Ідея Банк»	uaAA, Кредит Рейтинг	3 200	-
АТ «Прокредит Банк»	AAA(ukr), Fitch Ratings	3 250	-
АТ «Банк Авангард»	uaAAA, Кредит Рейтинг	75	8 102
Дебіторська заборгованість банків з інвестиційним рівнем рейтингу		264	60
АБ «Укргазбанк»	uaAA+, Експерт Рей- тинг	130	31
АТ «Прокредит Банк»	AAA(ukr), Fitch Ratings	-	29
АТ «Ідея Банк»	uaAA, Кредит Рейтинг	134	-
Всього активів з інвестиційним рівнем кредитного рейтингу		6 789	8 162
<i>Частка в активах фонду</i>		<i>49,17%</i>	<i>54,40%</i>
Облігації внутрішньої державної позики		7 017	6 677
<i>Частка в активах фонду</i>		<i>50,82 %</i>	<i>44,50 %</i>
Дебіторська заборгованість Міністерства фінансів за ОВДП		-	165
<i>Частка в активах фонду</i>		<i>-</i>	<i>1,10%</i>
Всього активів з низьким рівнем кредитного ризику		13 806	15 004
<i>Частка в активах фонду</i>		<i>99,99%</i>	<i>98,99%</i>

Протягом 2018 року в активах Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» не було та за станом на 31.12.2018 року немає фінансових інструментів та зобов'язань, за якими прострочені терміни виконання.

**1.3. Ризик ліквідності**

Ризик ліквідності – ризик втрат вартості активів внаслідок неможливості продажу активів без значних збитків, а також ризик збитків для учасників фонду при реалізації КУА своїх функцій щодо забезпечення виконання фінансових зобов'язань фонду.

Система ідентифікації і оцінки ризику ліквідності Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» включає:

- систему оцінки рівня ліквідності активів, що входять до портфелю фонду, та ринків, на яких здійснюється торгівля даними активами;
- систему класифікації активів за рівнем ліквідності;
- інформацію щодо структури портфелю фонду за рівнем ліквідності активів;
- аналіз ступеня ліквідності при підготовці і аналізу рішень по включенню активу до портфелю фонду;
- моніторинг ринків, на яких здійснюється торгівля активами, що входять у портфель фонду, з точки зору змін у ліквідності;
- оцінку можливих втрат при реалізації активу фонду внаслідок недостатньої ліквідності.

Система реакції на ризики ліквідності Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» включає:

- визначення мінімально необхідних обсягів високоліквідних активів у портфелі фонду для забезпечення виконання зобов'язань фонду;
- визначення лімітів інвестування за видами і класами активів та ринками, на яких здійснюється торгівля даними активами із врахуванням їх ліквідності.

З метою управління ризиком ліквідності КУА «ІКУ» проводить аналіз та оцінку ліквідності активів фонду, формуючи таку структуру активів, яка б забезпечувала виконання поточних зобов'язань фонду перед учасниками та третіми особами у встановлені строки та без втрати вартості таких активів (або з мінімальними

втратами), а також відповідає вимогам законодавства про недержавне пенсійне забезпечення щодо напрямів та об'єктів інвестування пенсійних активів.

Встановлення та впровадження механізму розрахунку та формування обсягу і якості ліквідних активів фонду здійснюється з урахуванням прогнозного планування витрат Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ».

## 2. Операційні ризики

Операційні ризики - це ризики можливих втрат при інвестуванні активів внаслідок неналежної організації в компанії з управління активами системи обліку, документообігу та внутрішнього контролю, відсутності або неефективності правил та процедур систем управління ризиками, прийняття помилкових рішень посадовими особами компанії з управління активами, а також негативного впливу зовнішніх факторів.

Основними заходами щодо мінімізації операційних ризиків в КУА «ІКУ» є:

- використання систем ідентифікації працівників та обмеження доступу сторонніх осіб до серверів, баз даних, програмного забезпечення, засобів зв'язку та облікових систем;
- створення системи збереження основних та локальних баз даних, прикладних програм, архівування документів тощо;
- наявність належно організованої системи управлінського обліку та дотримання стандартів за всіма операціями відповідно до встановлених вимог;
- наявність відповідних положень у внутрішніх документах, які сприяють професійній та відповідальній поведінці працівників КУА.

## ПРИМІТКА 8. ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

Відповідно до засад, визначених МСБО (IAS) 10 «Події після звітного періоду», події що потребують коригувань активів та зобов'язань, у Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» відсутні.

Інших подій, які можуть бути суттєвими для користувачів Фінансової звітності, на Фонду «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» не відбувалося. Зокрема, не відбувалося:

- об'єднання бізнесу;
- припинення, або прийняття рішення про припинення діяльності;
- істотного придбання активів;
- істотних змін курсів валют чи вартості активів;
- прийняття судових рішень на користь позивачів, що могли б спричинити виникнення суттєвих фінансових зобов'язань.

Керівник



(підпис)

Богданцов К.М.

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку  
Директор ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ ПІ»



(підпис)

Крімерман Л.О



**ЗВІТ ПРО УПРАВЛІННЯ**

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ  
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»  
за 2018 рік**

## ЗМІСТ

1. Організаційна структура та опис діяльності підприємства	3
2. Результати діяльності	3-4
3. Ліквідність та зобов'язання	4
4. Екологічні аспекти	4
5. Соціальні аспекти та кадрова політика	4
6. Ризики	4-5
7. Дослідження та інновації	5
8. Фінансові інвестиції	5
9. Перспективи розвитку	5

## 1. ОРГАНІЗАЦІЙНА СТРУКТУРА ТА ОПИС ДІЯЛЬНОСТІ ПІДПРИЄМСТВА

**Найменування: ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

**скорочена назва АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»** (далі – Товариство).

Організаційно-правова форма: Акціонерне товариство

Дата державної реєстрації: 13.07.2006 року; номер запису: 1 074 102 0000 018352

Статутний капітал: 200 000 000,0 (двісті мільйонів) гривень.

Органами Товариства є:

- Загальні збори учасників
- Наглядова рада

Утворення інших органів Товариства забороняється законодавством та Статутом.

Згідно Рішення Загальних зборів учасників № 2/17 АТ "ЗНКІФ "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ" від 15 серпня 2017 року було прийняте рішення про обрання членів Наглядової ради у складі:

Богданцов Костянтин Миколайович – Голова Наглядової ради;

Пушкарьова Олена Леонідівна – Член Наглядової ради;

Чмерук Тарас Юрійович - Член Наглядової ради.

Управління активами Товариства здійснює ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (надалі Компанія з управління активами), з якою укладений Договір про управління активами корпоративного інвестиційного фонду № 4-УА від 16 серпня 2017 року, та яка має ліцензію НКЦПФР на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами), видану Рішенням НКЦПФР №778 від 19.07.2016 року, строк дії з 03.09.2016 року - необмежений.

Предметом діяльності Товариства є провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) коштів учасників Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування.

Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Товариства.

На діяльність Товариства поширюються обмеження, передбачені чинним законодавством України та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, для закритих корпоративних недоверсифікованих інвестиційних фондів.

Товариство діє згідно Статуту, Регламенту та Інвестиційної декларації.

Напрямами Інвестиційної діяльності є:

Пріоритетним є інвестування в будівельну, металургійну, торгівельну, харчову галузі народного господарства та в фінансово-кредитний сектор, шляхом залучення коштів в корпоративні права, цінні папери, нерухомість підприємств з урахуванням обмежень, встановлених законодавством, та в інші активи, не заборонені чинним законодавством України.

## 2. РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ

Станом на 31.12.2018 року вартість чистих активів склала 14 966 тис. грн, що на 1 196 тис. грн. більше за вартість чистих активів, що склалась на 31.12.2017 року. Зростання розміру даного показника відбулось за рахунок отриманого доходу від активів, в які були розміщені кошти спільного інвестування, а саме, процентів за депозитами та купонних виплат за облігаціями внутрішньої державної позики. Також, протягом 2018 року

спостерігається зменшення витрат, що відшкодовуються за рахунок активів АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» на 9,0 тис. грн. та зменшення дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів на 61 тис. грн. в порівнянні із показниками що склались на початок та на кінець 2018 року.

Згідно даних бухгалтерського обліку та фінансової звітності за 2018 рік величина інших операційних доходів склала 3 тис. грн., величина інших фінансових доходів Товариства склала 2 123 тис. грн. (відсотковий дохід), величина інших доходів Товариства (доходів від реалізації фінансових інвестицій та інші доходи) склала 1 163 тис. грн.

За 2018 рік АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» отримало прибуток у розмірі 1 196 тис. грн. Показник EBITDA становить 1 196 тис. грн.

### **3. ЛІКВІДНІСТЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ**

Фінансова стійкість АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» сформувалась в процесі господарської діяльності завдяки зваженому та ефективному управлінню активами Товариства Компанією з управління активами ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» і є головним компонентом загальної стійкості Товариства. Постійний нагляд за діями Компанії з управління активами здійснює Наглядова рада Товариства, яка створена для захисту прав учасників Товариства та здійснення нагляду за діяльністю і виконанням умов регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами Товариства.

Завдяки зваженій роботі професійної команди співробітників Компанії з управління активами були досягнуті високі результати роботи Товариства при одночасному дотриманні встановлених нормативних вимог щодо діяльності Товариства. І, як результат, була забезпечена максимальна дохідність такого інструменту заощадження.

АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є платоспроможним Товариством, на якому проводиться виважена політика щодо управління ліквідністю та робочим капіталом.

Джерелами забезпечення ліквідності є грошові кошти на рахунках у банках. Залишок грошових коштів станом на 31.12.2018 року на рахунках у банках складає 8 102 тис. грн., в тому числі на депозиті - 8 091 тис. грн.

До інших ліквідних активів, що має Товариство, належать облігації внутрішньої державної позики, доля яких станом на 31.12.2018 року складає 44,5 % від загальної балансової вартості активів Товариства.

Оцінка ліквідності Товариства виражається наступними коефіцієнтами:

- Коефіцієнт ліквідності – 378,94872
- Коефіцієнт абсолютної ліквідності – 207,74359
- Коефіцієнт загальної ліквідності – 384,74359
- Коефіцієнт фінансової стійкості(платоспроможності, автономії) – 0,9974

Товариство не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання.

Станом на 31.12.2018 року довгострокові зобов'язання відсутні. Поточні зобов'язання складаються з кредиторської заборгованості з оплати винагороди за управління активами, послуг депозитарної установи та послуг маркет-мейкера на загальну суму 39 тис. грн.,

### **4. ЕКОЛОГІЧНІ АСПЕКТИ**

Діяльність Товариства переважно пов'язана з операціями з цінними паперами та депозитами. При оцінці вагомості екологічних аспектів даний вид діяльності не завдає шкоди навколишньому середовищу та здоров'ю людей.

### **5. СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА**

Кадрова політика на підприємстві в сучасних умовах є складовою стратегії управління персоналом і розвитку підприємства, повинна бути спрямована на реалізацію стратегічних цілей як працівника, так і підприємства, але АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» не має працівників. Всі функції виконавчого органу виконує Компанія з управління активами, яка діє на підставі договору про управління активами, укладеного із Товариством. Тому Товариство не розробляло кадрову політику.

## **6. РИЗИКИ**

Наявність системи управління ризиками, що притаманні інвестиційній діяльності, є вирішальною для забезпечення оптимізації співвідношення ризиків та прибутковості діяльності інститутів спільного інвестування. Система управління ризиками побудована у відповідності до принципів організації ризик-менеджменту у сфері інвестиційної діяльності з урахуванням сучасної практики оцінки та управління ризиками та з дотриманням стандартів ризик-менеджменту.

В Компанії з управління активами ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», що здійснює управління активами Товариства, створена система управління ризиками. Управління ризиками є складовою частиною загальних вимог до системи корпоративного управління. Ця функція передбачає впровадження методів управління ризиками та аналізу оцінки та контролю ризиків.

Система управління ризиками включає в себе відповідальність за виявлення та оцінку ризиків, організаційну структуру управління, включаючи обмеження прийняття рішень, процедури планування та складання звітності.

Компанія з управління активами дотримується вимог, встановлених законодавством з питань спільного інвестування, та інших показників (нормативів), які обмежують ризики учасників фонду, ретельно вивчає та аналізує стан економіки відповідного ринку та його учасників, оперативно реагує на нову інформацію, що здатна вплинути на складові частини або моделі аналізу та прийняття рішень, здійснює розрахунок дохідності та ризикованості інвестиційного портфеля Товариства, при здійсненні інвестування проводить розрахунок таких ризиків, як загальний фінансовий ризик, операційний ризик, репутаційний ризик, стратегічний ризик, кредитний ризик, ринковий ризик, ризик ліквідності. Для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з управління активами використовувались такі показники:

- 1) розмір власних коштів;
- 2) норматив достатності власних коштів;
- 3) коефіцієнт покриття операційного ризику;
- 4) коефіцієнт фінансової стійкості.

Система управління ризиків регулярно переглядається з метою відображення змін ринкових умов та умов діяльності АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», через засоби навчання, стандарти та процедури управління Компанією з управління активами.

## **7. ДОСЛІДЖЕННЯ ТА ІННОВАЦІЇ**

АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» не проводив дослідження у сфері своєї економічної діяльності та не впроваджував інновації.

Товариство провадить свою діяльність виключно у сфері спільного інвестування та отримує послуги з управління активами від Компанії, яка провадить ліцензійну діяльність з управління активами Товариства.

Законодавством, що регулює діяльність зі спільного інвестування, не передбачений такий вид витрат, як «на дослідження, інноваційну діяльність та розробки».

## **8. ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ**

Інвестиційна стратегія Товариства є консервативною, та передбачає розміщення коштів спільного інвестування у безризикові інструменти відповідно до умов інвестиційної декларації Товариства. Протягом 2018 року кошти Товариства були розміщені у облігації внутрішньої державної позики та депозити.

Інші фінансові інвестиції – відсутні.

## **9. ПЕРСПЕКТИВИ РОЗВИТКУ**

АТ «ЗНКІФ «УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ» орієнтоване своєю інвестиційною стратегією на інвесторів, які надають перевагу консервативній моделі інвестування та планує в подальшому залучати нових інвесторів для надання послуг зі спільного інвестування

Компанія з управління активами, яка управляє активами Товариства, ретельно вивчає та аналізує стан економіки в загальному, та відповідного ринку та його учасників зокрема, оперативно реагує на нову інформацію, що здатна вплинути на складові частини або моделі аналізу та прийняття рішень щодо інвестування коштів Товариства у фінансові інструменти.

Тенденції розвитку ринку цінних паперів у 2018 році довели правильність вибору консервативної моделі інвестування коштів Товариства, при якій було досягнуто максимально комфортне співвідношення прибутковості і ризику інвестицій.

**Директор ТОВ «КУА  
«ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

**Ведринська І. В.**





# АУДИТОРЬСКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

АУДИТОРЬСКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

## СВІДОЦТВО

про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів

№ 0791

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
"АУДИТОРЬСКА ФІРМА  
"ІМОНА-АУДИТ"  
(ТОВ "АУДИТОРЬСКА ФІРМА  
"ІМОНА-АУДИТ")

Ідентифікаційний код/номер - 23500277

Суб'єкт господарювання включений  
до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів  
решенням Аудиторської палати України

від 26 січня 2001 р. № 98

Рішенням Аудиторської палати України  
від 24 вересня 2015 р. № 315/3

термін чинності Свідоцтва продовжено  
до 24 вересня 2020 р.

Голова АПУ (І. Нестеренко)  
Зав. Секретаріату АПУ (Т. Куреза)

Рішенням Аудиторської палати України  
від

термін чинності Свідоцтва продовжено  
до

Голова АПУ  
Зав. Секретаріату АПУ  
М.П.

Рішенням Аудиторської палати України  
від

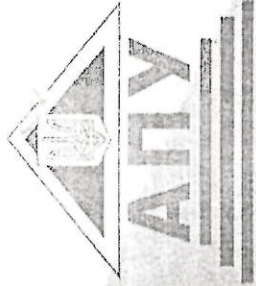
термін чинності Свідоцтва продовжено  
до

Голова АПУ  
Зав. Секретаріату АПУ  
М.П.

№00819

Рішення АПУ

від 25.01.2018 № 354/3



Свідоцтво про включення до  
Реєстру аудиторських фірм  
та аудиторів

№ 0791

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

# СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості  
видане

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ»

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова  
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України  
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська



№ 0751

чинне до 31.12.2023



АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ  
СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА

Серія А № 005182

Громадянин(ці) Величко  
Олесь Володимирович  
на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"  
рішенням Аудиторської палати України № 109  
від "23" квітня 2002 р.  
присвоєна кваліфікація аудитора.

Сертифікат чинний до "23" квітня 2007 р.  
М. П. Голова комісії Величко - (с.п.с)  
Завідувач Секретаріату Ворончук Ст. Довбошук

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ  
ВКЛАДИШ ДО СЕРТИФІКАТА АУДИТОРА

№ 005182  
Громадянин(ці) Величко  
Олесь Володимирович

рішенням Аудиторської палати України  
від "29" серпня 2018 року № 356/2  
термін чинності сертифіката продовжено до  
"23" квітня 2022 року.

М. П. Голова Величко  
Завідувач Секретаріату Ворончук Ст. Довбошук

1. Рішенням Аудиторської палати України № 175/6  
від "29" серпня 2007 р.  
термін дії сертифіката продовжено до  
"23" квітня 2012 р.

М. П. Голова комісії В. Конко  
Завідувач Секретаріату Ст. Довбошук

2. Рішенням Аудиторської палати України № 249/3  
від "26" квітня 2012 р.  
термін дії сертифіката продовжено до  
"23" квітня 2017 р.

М. П. Голова комісії В. Конко  
Завідувач Секретаріату Ст. Довбошук

Рішенням Аудиторської палати України  
від " " " 20\_\_ року № \_\_\_\_  
термін чинності сертифіката продовжено до  
" " " 20\_\_ року.

М. П. Голова ( )  
Завідувач Секретаріату ( )

Рішенням Аудиторської палати України  
від " " " 20\_\_ року № \_\_\_\_  
термін чинності сертифіката продовжено до  
" " " 20\_\_ року.

М. П. Голова ( )  
Завідувач Секретаріату ( ) 001540

АУДИТОРСКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

# СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА

Серія А № 006000

Громадянин(ці) \_\_\_\_\_

Мамні Григорівні

на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"

рішенням Аудиторської палати України № 157

віа "26" грудня 2005 р.

видає на вимогу кандидата аудиторів



Сertifікат чинний до "26" грудня 2010 р.

Голова комісії

(В. Соко)

Завідувач Секретаріату

(Т. Довбуха)

1. Рішенням Аудиторської палати України № 222/2  
віа "30" листопада 2010 р.

термін аттестації продовжено до

"26" грудня 2015 р.

М. П. Голова комісії

Завідувач Секретаріату

(В. Соко)

(Т. Довбуха)

2. Рішенням Аудиторської палати України № 316/2  
віа "29" грудня 2015 р.

термін аттестації продовжено до

"26" грудня 2020 р.

М. П. Голова комісії

Завідувач Секретаріату

(В. Соко)

(Т. Довбуха)

