

**Публічне акціонерне товариство
« Закритий недиверсифікований
корпоративний інвестиційний фонд
«Синергія Ріал Істейт»**

Фінансова звітність

за рік, що закінчується 31 грудня 2016 року

Київ - 2017

**ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА
ЩОДО ПІДГОТОВКИ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО
ЗАКІНЧУЄТЬСЯ 31 ГРУДНЯ 2016 РОКУ**

Керівництво ПрАТ «КІНТО», що є компанією з управління активами (надалі – «КУА») Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» (надалі – «Фонд»), несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно подає фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2016 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів та зміни в капіталі за рік, що закінчується цією датою, у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі – «МСФЗ»).

При підготовці фінансової звітності керівництво КУА несе відповідальність за:

- вибір відповідних принципів бухгалтерського обліку та послідовне застосування цих принципів;
- прийняття суджень та оцінок, які є обґрунтованими та зваженими;
- інформування про те, чи виконувались вимоги МСФЗ, а також розкриття і пояснення будь-яких істотних відступів від них у звітності; та
- підготовку звітності Фонду як організації, яка здатна продовжувати діяльність на безперервній основі, якщо не існують у найближчому майбутньому передумови, які б свідчили про протилежне.

Керівництво КУА Фонду також несе відповідальність за:

- створення, впровадження та підтримання у Фонді ефективної та надійної системи внутрішнього контролю;
- ведення достовірної облікової документації, яка б розкривала з обґрунтованою впевненістю у будь-який час фінансовий стан Фонду, і котра б свідчила про те, що фінансова звітність відповідає вимогам МСФЗ;
- ведення облікової документації у відповідності до законодавства нормативно-правових актів щодо бухгалтерського обліку в Україні;
- застосування необхідних заходів щодо збереження активів Фонду;
- виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень.

Від імені керівництва

Президент Компанії з управління активами ПрАТ «КІНТО»



С.М.Оксаніч

Підприємство ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд "Синергія Ріал Істейт"»
Територія Подільський р-н

Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство
Вид економічної діяльності трасти, фонди та подібні
Середня кількість працівників 0

Адреса, телефон м. Київ, вул. Петра Сагайдачного, буд.25-Б; тел.246-74-35

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

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

Дата (рік, місяць, число)

за СДРНОУ

за КОЛГУУ

за КОПФІ

за КВЕД

КОДИ	
2016	12
33499735	
8038500000	
230	
6430	

v

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2016 р.**

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітка
1	2	3	4	5
I. Необоротні активи				
Нематеріальні активи	1000	-	-	-
первісна вартість	1001	-	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-	-
Основні засоби	1010	-	-	-
первісна вартість	1011	-	-	-
знос	1012	-	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-	-
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	-	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-	-
Усього за розділом I	1095	-	-	4.1.
II. Оборотні активи				
Занаси	1100	-	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	9	1	4.2.4.
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	1145	-	-	4.2.4.
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-	4.2.4.
Поточні фінансові інвестиції	1160	5049	5033	4.2.2.
Гроші та їх еквіваленти	1165	2	-	4.2.1.
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-	-

Публічне акціонерне товариство
 Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2016 року

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітка
1	2	3	4	5
І. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	9620	9620	4.4.1.1.
Капітал у дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	5512	5512	
Резервний капітал	1415	-	-	-
Перезподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(10695)	(10828)	4.4.1.4.
Неоплачений капітал	1425	-	-	4.4.1.2.
Видучений капітал	1430	-	-	4.4.1.2.
Усього за розділом I	1495	4437	4304	4.4.1.
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відтерчені податкові зобов'язання	1500	-	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення				
Короткострокові кредити банків	1600	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-	-
товари, роботи, послуги	1615	623	69	4.3.2.
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	-	661	4.3.2.
Поточні забезпечення	1660	-	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-	-
Усього за розділом III	1695	623	730	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття				
	1700	-	-	
Баланс	1900	5060	5034	



 Червоний КІНТО
 Ідентифікаційний код 16961055
 Директор Шевченко О.М.
 Керівник фінансово-бухгалтерського відділу Буф-Березник О.М.

Підприємство ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд "Синергія Ріал Істейт"»
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за СДРПОУ

КОДИ		
2016	12	31
33499735		

**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)
за 2016 рік**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Примітка
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	20	5443	4.5.1.1.
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(16)	(21245)	
Валовий:				
прибуток	2090	4	-	
збиток	2095	-	(15802)	
Інші операційні доходи	2120			4.5.1.2.
Адміністративні витрати	2130	(137)	(391)	4.5.2.1.
Витрати на збут	2150	-	-	
Інші операційні витрати	2180	-	-	4.5.2.2.
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
прибуток	2190			
збиток	2195	(133)	(16193)	
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-	
Інші фінансові доходи	2220	-	-	
Інші доходи	2240	-	-	
Фінансові витрати	2250	-	-	
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-	
Інші витрати	2270	(-)	(-)	4.5.2.3.
Фінансовий результат до оподаткування:				
прибуток	2290			
збиток	2295	(133)	(16193)	
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-	
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-	
Чистий фінансовий результат:				
прибуток	2350			
збиток	2355	(133)	(16193)	

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	-	-
Частина іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(133)	(16193)

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

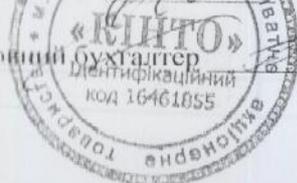
Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	137	391
Разом	2550	137	391

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	962	962
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	962	962
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн	2610	(138,25)	(16728,69)
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	(138,25)	(16728,69)
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер Бенедик О.М.



Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2016	12	31
33499735		

Підприємство ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд
"Синергія Ріал Істейт"
(найменування)

Код за СДРІОУ

**Звіт про рух грошових коштів
(за прямим методом)
за 2016 рік**

Форма № 3

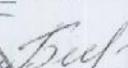
Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	211	703
Повернення податків і зборів у тому числі податку на додану вартість	3005	-	-
Цільового фінансування	3006	-	-
Надходження від повернення авансів	3010	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3020	-	-
Інші надходження	3025	-	-
Витрачання на оплату:	3095	-	7
Товарів (робіт, послуг)	3100	(208)	(705)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(-)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(5)	(3)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(2)	(2)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-

И	Надходження від отриманих:			
Т	відсотків	3215	-	-
3	дивідендів	3220	-	-
735	Надходження від деривативів	3225	-	-
	Інші надходження	3250	-	-
	Витрачання на придбання:			
	фінансових інвестицій	3255	-	-
	необоротних активів	3260	-	-
1004	Виплати за деривативами	3270	-	-
	Інші платежі	3290	-	-
	Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-	-
	III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
	Надходження від:			
	Власного капіталу	3300		
	Отримання позик	3305	-	-
	Інші надходження	3340	-	-
	Витрачання на:			
703	Викуп власних акцій	3345	-	-
-	Погашення позик	3350	-	-
-	Сплату дивідендів	3355	-	-
-	Інші платежі	3390	-	-
	Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
	Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	(2)	(2)
	Залишок коштів на початок року	3405	2	-
	Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
7	Залишок коштів на кінець року	3415	-	2

Керівник Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер  Бенедик О.М.

Підприємство ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд
"Синергія Ріал Істейт" (найменування)

Дата (рік, місяць, число)
Код за СДРІОУ

КОДИ		
2016	12	11
33499735		

**Звіт
про власний капітал
за 2016 р.**

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрова- ний капітал	Капітал у дооцін- ках	Додат- ковий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозподіле- ний прибуток (непокритий збиток)	Неоплаче- ний капітал	Вилуче- ний капітал	Всего
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	9620	-	5512	-	(10695)	-	-	44
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	
Виправлення помилки	4010	-	-	-	-	-	-	-	
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	44
Скоригований залишок на початок року	4095	9620	-	5512	-	(10695)	-	-	
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(133)	-	-	(133)
Інший сучасний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	
Спрямування прибутку до зареєстрованого	4205	-	-	-	-	-	-	-	

капіталу									
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості і капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	(133)	-	-	(133)
Залишок на кінець року	4300	9620	-	5512	-	(10828)	-	-	4304

Керівник  Оксаніч С.М.
Головний бухгалтер  Бенедик О.М.



ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧУЄТЬСЯ 31 ГРУДНЯ 2016 РОКУ

1. Загальні відомості про ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» (Фонд)

1.1. Історична довідка (створення та правонаступництво).

Повне найменування	Публічне акціонерне товариство Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Скорочене найменування	ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»
Державна реєстрація	
- первинна реєстрація	26.05.2005. № запису 1 070 102 0000 008976
- дата, номер та місце проведення останньої реєстраційної дії	23.04.2013. № 1 074 105 0021 024762 Шевченківська районна в м. Кисві державна адміністрація
- дата внесення даних щодо суб'єкта до ЄДРПОУ	12.07.2013.
Код за ЄДРПОУ	33499735
Організаційно - правова форма	акціонерне товариство (Код 230)
Тип Фонду	закритий
Вид Фонду	недиверсифікований
Вид економічної діяльності - КВЕД	64.30. Трасти, фонди та подібні фінансові установи
Історична довідка	Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» був створений у формі відкритого акціонерного товариства відповідно до засновницького договору Товариства від 07 лютого 2005 року для провадження виключно діяльності із спільного інвестування. 15 вересня 2010 року з метою приведення діяльності Товариства у відповідність до Закону України «Про акціонерні товариства» Загальними зборами акціонерів Товариства було прийняте рішення про зміну типу Товариства з відкритого акціонерного товариства на публічне акціонерне товариство.
Строк діяльності Фонду	15 років з дня первинної державної реєстрації Товариства – з 26.05.2005р.

Внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (ЄДРІСІ)	Дата внесення до ЄДРІСІ – 29 липня 2005 року Свідоцтво № 194-1 про внесення ІСІ до ЄДРІСІ видане ДКЦПФР, Дата видачі Свідоцтва – 01 листопада 2005 року.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	132194
Включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів	Дата включення ДКЦПФР до реєстру – 25 серпня 2005 року Дата заміни НКЦПФР Свідоцтва (в зв'язку із зміною місцезнаходження) – 27 вересня 2013 року Реєстраційний номер (номер запису в Реєстрі) - № 676
Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій Фонду	Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» видане ДКЦПФР - на 962 (Дев'яност шістьдесят дві) прості іменні акції на загальну суму 9 620 000 (дев'ять мільйонів шістьсот двадцять тисяч) гривень - номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень за акцію Форма існування акцій – бездокументарна Дата реєстрації – 25 листопада 2010 року. Реєстраційни номер 1934
Статут ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» (нова редакція)	Затверджений Загальними зборами акціонерів ПАТ. Протокол № 1 від 30 жовтня 2015 року. Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено 02.12.2015 р. Реєстраційною службою ГУ юстиції у м. Києві Державний реєстратор Адаменко Юлія Володимирівна № запису 1 074 105 00 300 24762
Місцезнаходження	м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б
Телефон	(044) 2467350; 2467435
Відомості про компанію з управління активами	Приватне акціонерне товариство «КІНТО» Код за ЄДРІОУ – 16461855 Місцезнаходження: м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів: діяльність з управління активами ІСІ, діяльність з управління активами пенсійних фондів, (на час укладання Договору: серія АВ № 020507, видана ДКЦПФР 27.01.2006р., термін дії – до 27.01.2011р.). На час проведення аудиту: чинна Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку: діяльність з

	управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами): видана згідно з рішенням НКЦІФ від 18.01.2011р. № 47, термін дії - необмежений).
	Президент – Оксаніч Сергій Михайлович Телефон – (044) 246-73-50 E-mail адреса – kinto@kinto.com
Зареєстрований (статутний) капітал: - початковий - на звітну дату	370 000 (Триста сімдесят тисяч) гривень 9 620 000 (Дев'ять мільйонів шістсот двадцять тисяч) гривень

1.2. Відомості про акціонерів Фонду

Розподіл часток акціонерів та стан розрахунків за належні їм частки у зареєстрованому (статутному) капіталі Фонду на 31.12.2016 р. наведено нижче:

Акціонери Фонду	Частка у статутному капіталі Фонду		Вартість оплаченого капіталу станом на 31.12.2016.
	грн.	%	
1.Юридичні особи (10 осіб)	5 220 000	54,3	5 220 000
1.1. у тому числі юридичні особи (2 особи), що володіють більше ніж 10% статутного капіталу	2 135 640	22,2 (11,9 + 10,3)	2 135 640
2.Фізичні особи (60 осіб)	4 400 000	45,7	4 400 000
2.1. у тому числі фізичні особи, що володіють більше ніж 10% статутного капіталу	відсутні		
В цілому по емісії	9 620 000	100,0	9 620 000

2. Основа надання інформації

2.1. Заява про відповідність

Як концептуальна основа ведення обліку і складання фінансової звітності з 01.01.2012 року Фондом використовуються Міжнародні стандарти фінансової звітності.

Дана фінансова звітність Фонду була підготовлена відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО), які прийняті Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (далі – РМСБО), та Тлумачень, які були випущені Комітетом з тлумачень Міжнародної фінансової звітності (далі – КТМФЗ). Використано редакцію МСФЗ/МСБО, що діяла станом на 31.12.2016р.

Фінансову звітність за 2016 рік складено на основі бухгалтерських записів згідно з українським законодавством шляхом коригувань та проведенням перекласифікації статей з метою достовірного надання інформації згідно з принципами МСФЗ.

Першим комплектом фінансової звітності, який складено у відповідності з вимогами МСФЗ, була фінансова звітність за період, що завершився 31 грудня 2012 року, відповідно - дата переходу Фонду на МСФЗ - 01.01.2011 р.

Для всіх періодів під час трансформації використано одні й ті ж принципи і методи обліку (облікову політику).

Орган, що затверджує фінансову звітність Фонду – Президент Компанії з управління активами Фонду – ПрАТ «КІНТО» (це відповідає положенням МСБО 10 «Події після звітного періоду»).

Дата затвердження фінансового звіту за 2016 рік до випуску – 6 лютого 2017 року.

2.2. Формат фінансової звітності

МСБО 1 «Подання фінансових звітів» не встановлює єдиного формату фінансових звітів, у вказаному стандарті наводиться лише перелік показників, які необхідно наводити в кожній з форм звітності та у примітках.

Разом з тим, листом Міністерства фінансів України від 04.01.2013 р. № 31-08410-06-5/188 доведено до відома підприємств, які складають фінансову звітність за МСФЗ, що для цієї звітності їм слід застосовувати форми звітності, передбачені національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку. Розкриття додаткової інформації, як це передбачено МСФЗ/МСБО, рекомендовано здійснювати у примітках до річної фінансової звітності. Інших вказівок щодо формату фінансової звітності, складеної за МСФЗ, від Мінфіну до часу складання цього фінансового звіту не надходило.

Національне положення (стандарт) 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затверджене наказом Мінфіну України № 73 від 07.02.2013р., у додатках містить форми фінансових звітів, які можуть бути застосовані для складання фінансової звітності як за національними П(С)БО, так і за МСФЗ.

Для відображення вибору підприємства до адресної частини фінансових звітів введено спеціальне поле із позначкою щодо застосованих стандартів обліку і звітності.

Разом з тим у головні форми фінансового звіту (Звіт про фінансовий стан; Звіт про сукупні доходи) введено додаткову графу №5 «Примітки» з метою забезпечення перехресного посилання у фінансових звітах на номер примітки, де детально розкривається необхідна інформація щодо вказаної статті.

2.3. Функціональна валюта та валюта звітності

Функціональною валютою Фонду та валютою звітності є національна валюта України – гривня.

Фінансова звітність надає у тисячах українських гривень (за винятком розділу ІУ Звіту про фінансові результати (сукупний дохід), у якому дані про прибуток на акцію наводяться у гривнях).

2.4. Припущення та оцінки

2.4.1. Підготовка фінансової звітності у відповідності з МСФЗ вимагає від керівництва робити **судження, оцінки та припущення**, які впливають на вартість активів, зобов'язань на звітну дату та відображення у фінансовій звітності доходів та витрат, отриманих протягом звітного періоду. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок (такі відмінності відображається як зміна облікових оцінок).

2.4.2. Основоположне припущення:

- фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з **припущення безперервності діяльності**, відповідно до якого оцінка активів та зобов'язань підприємства здійснюється виходячи з припущення, що його діяльність буде тривати надалі (якщо у фінансовій звітності не вказано про припинення діяльності). Отже, реалізація активів і погашення зобов'язань відбуватиметься в ході звичайної діяльності.

2.4.3. Прикладом одного із основних припущень Керівництва є:

- для розрахунку резерву сумнівної дебіторської заборгованості, Керівництво КУА застосовує метод визначення абсолютної суми резерву шляхом аналізу платоспроможності конкретних дебіторів – контрагентів.

2.4.4. Основи оцінки, застосованої при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на базі **історичної собівартості**, за винятком оцінки за справедливою (прийнятною) вартістю, визначену на дату першого застосування МСФЗ відповідно до МСФЗ 1 «Перше застосування міжнародних стандартів фінансової звітності».

Оцінку за справедливою вартістю використано також і для фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

При цьому застосовано методи оцінки фінансових інструментів, дозволені МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають свідчення про поточну ринкову вартість даного або іншого (аналогічного за характером) активу - фінансового інструменту; розрахунок та аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Ставка дисконтування визначається як ефективна ставка відсотка на час здійснення процедури дисконтування.

Справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ціни активного ринку і відповідних методів оцінки, які не містять протиріч з вимогами МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю».

2.4.5. Врахування у обліковій політиці Фонду нових та переглянутих МСФЗ/МСБО

2.4.5.1. Стандарти, які були випущені, але не набрали чинності станом на 31.12.2016р

- МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти»

МСФЗ (IFRS) 9 використовується по відношенню до класифікації та оцінки фінансових активів та зобов'язань. Обов'язкове використання інших норм МСФЗ (IFRS) 9 було перенесено на 1 січня 2018 року. Компанія з управління активами Фонду прийняла рішення про дострокове застосування цього стандарту – з фінансового звіту за 2015 рік. При цьому обліковій політиці використовуються окремі терміни, які містяться у МСБО 39 (фінансові активи, придбані для продажу; фінансові активи, доступні для продажу; фінансові активи утримувані до погашення), оскільки принципи їх класифікації та оцінки на звітну дату у суперечать вимогам нового МСФЗ 9.

- *МСФЗ (IFRS) 14 «Рахунки відстроченого тарифного регулювання»* - застосовується для фінансових звітів за період, що завершується 31 грудня 2016 року.

Компанією з управління активами Фонду аналізується сфера застосування цього стандарту для обліку діяльності інвестиційних фондів. МСФЗ 14 застосовуватиметься для компаній, які: вперше застосовують МСФЗ; здійснюють діяльність, що підлягає тарифному регулюванню.

Отже, на даний час впровадження МСФЗ 14 не матиме впливу на показники фінансової звітності Фонду, оскільки положення цього стандарту не пов'язані з інвестиційною діяльністю.

- *МСФЗ (IFRS) 15 «Дохід за договорами із замовниками»* - застосовується для фінансових звітів за період, що завершується 31 грудня 2018 року, і має замінити МСБО 18 «Дохід».

Аналіз положень вказаного стандарту дає можливість зробити висновок, що на показники фінансової звітності інвестиційного фонду його прийняття не вплине, оскільки у частині тих положень, які використовуються КУА для відображення доходу, відсутні відмінності між МСБО 18 та МСФЗ 15.

- *МСФЗ (IFRS) 16 «Договори оренди»* - застосовується для фінансових звітів за період, що завершується 31 грудня 2019 року і має замінити МСБО 17 «Оренда».

Для діяльності Фонду і – відповідно, для показників його фінансової звітності, орендні відносини не є суттєвими операціями. Оскільки у діяльності КУА та інвестиційних фондів застосовуються договори операційної (а не фінансової) оренди, впливу на показники фінансової звітності Фонду прийняття вказаного стандарту не справить.

2.4.5.2. Зміни до існуючих стандартів

МСФЗ 5 «Непоточні активи, призначені для продажу, та припинена діяльність»

Перекласифікація активу (або ліквідаційної групи) з «призначеної для продажу» у категорію «призначену для розподілу власниками» або навпаки, не змінює планів на вибуття активів. Подібні зміни не відобразяться на показниках діяльності Фонду, оскільки такі операції по-перше, практично не виникають у його діяльності, а по-друге, передбачена перекласифікація по суті нічого не змінює у економічній суті операції.

МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСБО 39 «Фінансові інструменти: класифікація і оцінка» щодо подальшої участі компанії у відображенні переданого фінансового активу – коли компанія зберігає у перспективі зацікавленість у фінансових результатах, які можна отримати від такого активу. Вказані зміни матимуть вплив на показники фінансової звітності як КУА, так і інвестиційних фондів. КУА наразі аналізує аспекти впливу цих змін на показники звітності фондів.

МСБО 19 «Винагороди робітникам» щодо використання для визначення ставки дисконтування рівня доходності високоякісних корпоративних облігацій (або державних облігацій). Вказані положення стосуються пенсійних планів з визначеною виплатою, які у діяльності КУА та інвестиційних фондів не використовуються. У даних змінах ціною є вказівка щодо використання показника рівня доходності державних (корпоративних) облігацій для визначення ставки дисконтування. Процедура дисконтування здійснюється КУА і фондами у інших розрахунках, зокрема, під час оцінки окремих активів.

МСБО 27 «Окрема фінансова звітність» - розширене застосування методу участі в капіталі – для дочірніх підприємств. У інвестиційних фондів, як правило, відсутні дочірні підприємства. Крім того, національним стандартом (положенням) 12 «Фінансові інвестиції» і на даний час передбачене застосування методу участі в капіталі не лише для асоційованих, але й для дочірніх підприємств. Отже, вказані зміни не вплинуть на фінансову звітність КУА і фондів.

МСБО 34 «Проміжна звітність» - зміни стосуються додаткового розкриття інформації у проміжній фінансовій звітності (у примітках – розкривається інформація щодо значних подій та операцій). Вказані зміни будуть враховані КУА під час надання проміжної фінансової звітності (особливо регулятору – НКЦПФР).

МСФЗ 11 «Угоди про спільну діяльність» - для обліку придбання частки участі у спільній операції (бізнесі), слід застосовувати положення МСФЗ 3 «Об'єднання підприємств», зокрема: оцінку за справедливою вартістю придбаних активів та зобов'язань; визнавання витрат на придбання бізнесу у складі витрат періоду тощо. Теоретично вказані зміни можуть мати вплив на показники фінансової звітності КУА і фондів, але на даний час подібні операції були відсутні.

МСБО 16 «Основні засоби» та МСБО 38 «Нематеріальні активи» зміни стосуються дозволених методів амортизації. Заборонено застосування методу амортизації, заснованого на виручці. Вказані зміни не актуальні для інвестиційних фондів, у обліку яких, як правило, відсутні необоротні активи.

МСФЗ 10 «Консолідована звітність», МСФЗ 12 «Розкриття інформації про частки у спільних підприємствах», МСБО 28 «Інвестиції у асоційовані компанії та спільні підприємства» - зміни мають безпосередній стосунок для інвестиційних організацій. Зокрема, материнська компанія, яка є інвестиційною організацією, не повинна подавати консолідовані фінансові звіти. Материнська компанія повинна оцінювати всі свої дочірні підприємства за справедливою вартістю через прибуток (збиток) згідно з МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Вказані зміни враховані КУА під час формування облікової політики фондів на 2016 рік.

МСБО 7 «Звіти про рух грошових коштів» - зміни стосуються розкриття інформації щодо впливу на фінансову діяльність змін у вартості зобов'язань, зокрема, внаслідок коливання курсів валют, зміни справедливої вартості. КУА з фінансового звіту за 2016 рік достроком застосовує вказані зміни у стандарті під час складання Звіту про рух грошових коштів (фінансова діяльність»).

3. Основи облікової політики Фонду

3.1. База формування облікової політики

Облікова політика - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» розроблена та затверджена керівництвом Компанії з управління активами Фонду відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ/МСБО, зокрема, МСБО 1 «Подання фінансових звітів»; МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Фондом раніше дати набуття чинності.

3.2. Особливості відображення змін в обліковій політиці під час складання першої фінансової звітності за МСФЗ

Керівництво КУА Фонду – ПрАТ «КІНТО» - обирає та застосовує облікові політики послідовно для подібних операції, інших події або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Оскільки фінансова звітність Фонду за період, що закінчився 31 грудня 2012 року, була першою фінансовою звітністю за МСФЗ, то облікова політика, яка застосована при формуванні цієї фінансової звітності, базувалась на МСФЗ, зокрема, на МСФЗ 1. В той же час, фінансова звітність Фонду за попередній щодо цієї фінансової звітності період, що закінчився 31 грудня 2011 року, була підготовлена у відповідності до вимог Національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку (НП(С)БО), які були основою для облікової політики попередніх періодів.

3.3. Облікова політика щодо методів подання інформації у фінансових звітах

МСБО 1 «Подання фінансових звітів» передбачає подання витрат у Звіті про фінансовий результат (Звіті про сукупний дохід), визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в п. 4.5.2. цих Приміток.

Надання даних про грошові потоки від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошей чи виплат грошей.

Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів щодо операцій Фонду.

Далі наведено облікову політику щодо окремих активів, зобов'язань та капіталу.

Необоротні активи у Фонді відсутні

Оборотні (поточні) активи

Запаси

У складі майна Фонду запаси відсутні.

Фінансові інструменти

Визнання фінансових інструментів

Фондом визнається фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента.

Класифікація фінансових інструментів - Фонд визнає такі категорії фінансових інструментів:

- гроші та їх еквіваленти;
- дебіторська заборгованість;
- фінансові активи, придбані для продажу;
- фінансові активи, доступні для продажу;
- фінансові активи, утримувані до погашення;
- фінансові зобов'язання.

Оцінка фінансових інструментів

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання КУА оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

Оцінка фінансових інструментів на звітну дату:

- оцінка фінансових активів, придбаних для продажу (поточних фінансових інвестицій), на звітну дату здійснюється за справедливою вартістю з відображенням змін у справедливій вартості таких активів у складі доходів (витрат).

Фонд класифікує вказані фінансові активи у відповідності до вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». У разі зміни намірів керівництва КУА щодо подальшого продажу (або утримування) вказаних активів здійснюється їх перекласифікація - до складу доступних для продажу.

- Оцінка фінансових активів, доступних для продажу (довгострокових фінансових інвестицій) на звітну дату здійснюється за справедливою вартістю з відображенням змін у справедливій вартості таких активів у складі статті «Капітал у дооцінках» (іншого сукупного доходу).

- Оцінка неринкових цінних паперів, справедливую вартість яких неможливо визначити, здійснюється на звітну дату за собівартістю придбання, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

- Оцінка фінансових активів, утримуваних до погашення (включаючи облигації та векселі) після їх первісного визнання здійснюється за амортизованою собівартістю, із застосуванням методу ефективної ставки відсотку, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.
- Оцінка фінансових інструментів – довгострокових фінансових інвестицій у асоційовані підприємства
На дату придбання – за собівартістю придбання.
На дату звітності – за методом участі в капіталі (згідно з МСБО 28 «Інвестиції у асоційовані і спільні підприємства»)
На даний час подібні фінансові активи у Фонді відсутні.
- Оцінка дебіторської заборгованості після первісного визнання згідно з вимогами МСФЗ 9 здійснюється за амортизованою собівартістю (чистою вартістю реалізації), тобто за первісною вартістю, зменшеною на суму створеного резерву сумнівних боргів.

Метод створення резерву сумнівних боргів – визначення абсолютної суми резерву шляхом аналізу платоспроможності конкретних дебіторів.

Якщо надалі сума збитку від знецінення активу зменшується, і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то здійснюється коригування створеного резерву з одночасним визнанням доходу від відновлення корисності активу у звіті про сукупний дохід. У разі визнання дебіторської заборгованості безнадійною, вона списується за рахунок створеного резерву.

У складі дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги Фондом відображено стан розрахунків з контрагентами – за реалізовані фінансові інструменти, а також оплачені наперед послуги депозитарія. Фонд класифікує вказану заборгованість контрагента як поточну. Відповідно відображається вказана заборгованість за сумою погашення (без дисконтування).

Гроші та їх еквіваленти

Гроші (у національній валюті) включають: кошти на поточних у банківських установах.

Еквіваленти грошей – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у певні суми грошей, і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визнається зазвичай як еквівалент грошей тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше трьох місяців з дати придбання.

Гроші та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активу.

Первісна та подальша оцінка грошей та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. Кошти та операції у іноземній валюті у Фонді відсутні.

Зобов'язання та забезпечення

Забезпечення

Метод створення забезпечень – розрахунки управлінського персоналу КУА, виходячи з чинного законодавства та з аналізу попереднього досвіду.
На 31.12.2016 року забезпечення (як довгострокові, так і поточні) у Фонді відсутні.

Довгострокові зобов'язання

Довгострокова кредиторська заборгованість, яка включає відсоткову складову, оцінюється на дату балансу за теперішньою (дисконтованою) вартістю. Як ставка дисконтування використовується процентна ставка (середньозважена) 5и надійних банків на день виникнення вказаної заборгованості.
На 31.12.2016 року вказані зобов'язання Фонду відсутні.

Поточні зобов'язання

Кредити та позики

Кредити та позики визнаються за первісною вартістю, яка не включає будь-які витрати, пов'язані з їх отриманням.

Кредиторська заборгованість

Поточна кредиторська заборгованість оцінюється за вартістю погашення (не дисконтується).

Доходи і витрати

Доходи від надання Фондом послуг із спільного інвестування (виключний вид діяльності) згідно з МСБО 18 «Дохід» визнаються в звітному періоді, коли реально замовник отримав послугу у повному обсязі.

Витрати також відображаються за методом нарахування, як це передбачено МСФЗ/МСБО.

Витрати з податку на прибуток – відсутні, оскільки згідно ст.141.6.1. Податкового кодексу України кошти спільного інвестування звільнені від оподаткування податком на прибуток.

4. Розкриття інформації (деталізація) окремих суттєвих статей фінансової звітності

4.1. Необоротні активи – відсутні

4.2. Фінансові інструменти

4.2.1. Гроші та їх еквіваленти

Склад грошових коштів (у національній валюті) та їх еквівалентів: *тис. грн.*

Показники	31.12.2016	31.12.2015
Гроші та їх еквіваленти	-	2
Усього*	-	2
*сума грошових коштів, які обмежені у використанні	0	0

4.2.2. Довгострокові фінансові інвестиції - відсутні

4.2.3. Поточні фінансові інвестиції – фінансові інструменти, придбані для продажу, *тис. грн*

Показники	31.12.2016	31.12.2015
Акції *	5033	5049
Облігації	-	-
Усього	5033	5049

* Склад фінансових інструментів

грн.

№ з/п	Емітент акцій	31.12.2016	31.12.2015
1.	ПАТ «Івано-Франківський з-д «Промприлад»	4877053,84	4892798,96
2.	ПАТ «Інтерпайп Нижньодніпровський трубопрокатний завод»	10098,00	10098,00
3.	ПАТ «Маріупольський з-д важкого машинобудування»	5848,49	5848,49
4.	ПАТ «Металургійний комбінат «Азовсталь»	6,83	14,78
5.	ПАТ «Харківський тракторний з-д ім.С.Орджонікідзе	141000,00	14100,00
Усього – вартість акцій		5033007,16	5048760,23

4.2.4. Дебіторська заборгованість (поточна)

Склад дебіторської заборгованості:

тис. грн.

№ з/п	Показники	31.12.2016р.	31.12.2015р.
1.	Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (в балансі)	1	9
1.1.	первісна вартість	37	45
2.2.	резерв сумнівних боргів	(36)	(36)
Усього – чиста вартість реалізації		1	9

4.3. Зобов'язання та забезпечення

4.3.1. Довгострокові зобов'язання і забезпечення у Фонду відсутні

4.3.2. Поточні зобов'язання і забезпечення

тис.грн.

№ з/п	Склад поточних зобов'язань і забезпечень	31.12.2016	31.12.2015
1.	за товари, роботи, послуги	69	623
2.	за розрахунками з бюджетом	-	-
3.	- у тому числі з податку на прибуток	-	-
4.	за розрахунками зі страхування	-	-
5.	за розрахунками з оплати праці	-	-
6.	- поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	661	-
7.	поточні забезпечення	-	-
8.	інші поточні зобов'язання	-	-
Усього – поточні зобов'язання і забезпечення		730	623

4.4. Власний капітал

4.4.1. Склад власного капіталу

тис.грн.

№ з/п	Статті	31.12.2016	31.12.2015
1.	Зареєстрований капітал	9620	9620
2.	Капітал у дооцінках	-	-
3.	Додатковий капітал	5512	5512
4.	Резервний капітал	не створюється	
5.	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(10828)	(10695)
Усього		4304	4437

4.4.1.1. Зареєстрований (статутний) капітал Фонду

Початковий статутний капітал (СК) ПАТ «Закритий не диверсифікований корпоративний інвестиційний фонд Ріал Істейт» у 2005 році року визначено акціонерами (засновниками) у сумі 370 000 грн.
Форма оплати акцій – власні грошові кошти, цінні папери.

За час існування Фонду розмір статутного капіталу змінювався на такі суми:

№ з/п	Період	Збільшення (зменшення) статутного капіталу	Сума, грн.	Джерело збільшення СК
1.	2005р.	збільшення	+ 80 000 000	грошові кошти цінні папери
2.	2007р.	(зменшення)	(72 750 000)*	-
3.	2007р.	збільшення	+ 30 000 000	грошові кошти
4.	2008р.	(зменшення)	(27 500 000)*	-
5.	2010р.	(зменшення)	(500 000)*	-

* до рівня фактично оплаченого капіталу

4.4.1.2. Вилучений та неоплачений капітал відсутні.

4.4.1.3. Нерозподілений прибуток

Непокриті збитки Фонду на 01.01.2016 року становили 10 695 тис. грн.; на кінець звітного періоду – 31.12.2016р. – 10 828 тис. грн.

Зменшення вартості капіталу Фонду за 2016 рік пов'язане із збитковістю діяльності у 2016 році.

4.5. Доходи і витрати

4.5.1. Доходи

4.5.1.1. Дохід від реалізації товарів та послуг

Склад доходів від реалізації товарів та послуг, що були отриманні за рік, що закінчується 31 грудня 2016 року:

№ з/п	Види продукції (послуг)	тис.грн.	
		2016	2015
1.	Чистий дохід від реалізації фінансових інструментів	20	5443
Усього		20	5443

4.5.1.2. Інші операційні доходи, як і інші операційні витрати, у 2015-2016рр. були незначними.

4.5.1.3. Інші доходи, як і інші витрати, у 2015-2016рр. відсутні.

4.5.2 Витрати

4.5.2.1. Адміністративні витрати

тис.грн.

№ з/п	Елементи витрат	2016
1.	Винагорода КУА	109,5
2.	Суборенда приміщення	2,8
3.	Комісійна винагорода	0,2
4.	Послуги лічильної комісії	2,0
5.	Інформаційно-консультаційні послуги	2,4
6.	Депозитарні послуги	3,6
7.	Нотаріальні послуги	0,4
8.	Аудиторські послуги	2,4
9.	Винагорода маркет-мейкера	5,0
11.	Послуги банку	1,4
12.	Послуги судової експертизи	7,3
Усього адміністративних витрат		137

4.5.2.5. Непередбачені зобов'язання та непередбачені активи Фонду

На 31.12.2016 року у Фонд не виступає учасником (стороною) будь – яких судових справ, тому непередбачені активи, як і непередбачені зобов'язання, відсутні.

5. Довідка про фінансовий стан ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»
на 31.12.2016 р.

№ з/п	Показник	на 31.12.2016.
1. Вихідні дані, тис. грн.		
1.1.	Чистий дохід від реалізації	20
1.2.	Середньорічна вартість активів	5047
1.3.	Вартість активів на кінець звітного періоду	5034
1.4.	Вартість поточних активів на кінець звітного періоду	5034
1.4.1.	у тому числі: запаси	-
1.4.2.	гроші, розрахунки та інші активи	5034
1.4.2.1.	з р.1.4.2 – гроші та їх еквіваленти, поточні фінансові інвестиції	5033
1.5.	Зобов'язання на кінець звітного періоду	730
1.5.1.	довгострокові зобов'язання	-
1.5.2.	поточні забезпечення	-
1.5.3.	поточні зобов'язання	730
1.6.	Вартість нетто-робочого капіталу (власних оборотних коштів)	4304
1.7.	Середньорічна вартість власного капіталу	4371
1.8.	Вартість власного капіталу на кінець звітного періоду	4304
1.9.	Первісна вартість основних засобів	-
1.10.	Балансова (залишкова) вартість основних засобів	-
1.11.	Фінансовий результат звітного періоду, чистий прибуток (збиток)	(133)
2. Показники фінансового стану Фонду		
2.1.	Показники ліквідності	
2.2.1.	коефіцієнт абсолютної ліквідності	6,89
2.2.2.	коефіцієнт швидкої ліквідності (лакмусовий)	6,90
2.2.3.	коефіцієнт покриття	6,90

2.2.	<i>Показники фінансової стійкості</i>	
2.2.1.	коефіцієнт автономії (незалежності),	0,85
2.2.2.	коефіцієнт фінансування (рівень боргу)	0,17
2.2.3.	коефіцієнт маневреності	1,00
2.3.	<i>Показники рентабельності (віддачі) власного капіталу</i>	
2.3.1.	коефіцієнт віддачі (збитковості) власного капіталу	(0,030)
2.3.2.	коефіцієнт капіталізації	1,17
2.3.3.	коефіцієнт рентабельності (збитковості) активів	(0,026)
2.3.4.	коефіцієнт рентабельності (збитковості) продажів	(6,65)
2.3.5.	коефіцієнт обертання активів (разів)	0,00396

*Довідку складено на підставі даних фінансового звіту Фонду за 2016 рік

Дані фінансових звітів Фонду та наведені у таблиці показники, свідчать:

- Діяльність ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» у 2016 році була збитковою;
- вартість активів за 2016 рік зменшилась порівняно з попереднім періодом на 26 тис.грн., або на 0,5% ;
- вартість власного капіталу ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» зменшилась на 133 т або на 3% (на суму збитку за 2016 рік);
- всі показники ліквідності активів Фонду знаходяться на належному рівні;
- у 2016 році залежність Фонду від зовнішніх джерел фінансування є незначною : коефіцієнт фінансування (рівня боргу) становить на 31.12.2016 року 0,17 (при нормативному значенні до 1,00)

Загальний висновок щодо фінансового стану Фонду:

- діяльність Фонду у 2016 році значно скоротилась порівняно з 2015 роком: обсяг реалізації (дохід від основної діяльності) зменшився у 272 рази, при цьому вартість активів Фонду практично не змінилась – зменшилась лише на 0,5%;
- відповідно – показник віддачі активів у 2016 році погіршився;
- при цьому показники ліквідності активів Фонду знаходяться на належному рівні, оскільки активи Фонду складаються з високоліквідних фінансових інструментів, а вартість зобов'язань Фонду є незначною;
- вартість чистих активів Фонду є меншою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу на 5316 тис.грн. ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» (або на 45%);
- при цьому вартість чистих активів Фонду відповідає вимогам чинного законодавства (ст. 155 ЦКУ).

6. Характеристика ризиків та політика управління ними керівництвом КУА.

6.1. Ризики, пов'язані з загальними умовами господарської діяльності в Україні

Економіці України властиві певні риси ринку, що розвивається.

Зокрема – це: знецінення української валюти, а також значні інфляційні процеси.

Ризики умов господарської діяльності пов'язані з непередбачуваністю реформ уряду, змінами у законодавстві, яке регулює діяльність суб'єктів господарювання, наявністю (на даний час – відсутністю) пільг для суб'єктів господарювання, які здійснюють діяльність у економічній сфері.

Ризик системи оподаткування

Зміни у податковому законодавстві України, на думку керівництва КУА, збільшують податковий тиск на інвесторів, негативно впливаючи на їх інвестиційну активність.

6.2. Фінансові ризики

Кредитний ризик

Основними активами Фонду є фінансові активи: інструменти власного капіталу інших підприємств, торговельна дебіторська заборгованість, а також грошові кошти.

Для Фонду може існувати ризик того, що замовник не оплатить вартість реалізованих фінансових інструментів або не виконає свої зобов'язання в строк перед Фондом. Резерв сумнівних боргів створюється у Фонді саме для страхування вказаного ризику.

Ризик ліквідності

Це ризик того, що Фонд не зможе погасити свої зобов'язання по мірі їх настання.

Зокрема, це ризик пов'язаний з неможливістю виконати зобов'язання по виплатам контрагентам через брак коштів.

Позиція ліквідності активів Фонду ретельно контролюється керівництвом КУА Фонду, для чого управлінський персонал використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних засобів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

Валютний ризик

Валютний ризик являє собою ризик того, що на фінансові результати Фонду може спричинити негативний вплив зміни курсів обміну валют, незважаючи на те, що діяльність Фонду здійснюється у національній валюті України.

Знецінення національної валюти України негативно впливає на результати діяльності Фонду, враховуючи зв'язок діяльності Фонду з інвестиційною привабливістю фінансових інструментів – інструментів власного капіталу вітчизняних підприємств.

6.3. Ризик судових рішень не на користь Фонду

На даний час в процесі звичайної діяльності Фонду не є об'єктом судових справ.

За оцінками управлінського персоналу КУА Фонду вказана тенденція збережеться.

6.4. Галузеві ризики (пов'язані з природою інвестиційної діяльності)

Фінансовій сфері, зокрема, інвестиційній діяльності, притаманні суттєві ризики, які в сучасних умовах поглиблюються складною економічною та фінансовою ситуацією в Україні. Фонд наражається, як на фінансові ризики (ринковий ризик, ризик ліквідності) так і на нефінансові ризики (зміни законодавства, операційний, юридичний, та інші ризики).

Рентабельність діяльності

Доходи Фонду залежать від ринкової вартості і складу активів Фонду, які змінюються відповідно до ринкової кон'юнктури, що залежить від факторів поза контролем Фонду та його КУА. Чинники, які впливають на доходи Фонду:

- загальна економічна ситуація в Україні та ринкова ситуація на ринку цінних паперів в Україні.
Погіршення економічної ситуації, зниження прибутків емітентів, погіршення ставлення інвесторів до інвестицій в ризикові активи в світі та в Україні, зокрема, призводять до того, що ціни акцій знижуються, а слідом за цим знижуються активи інвестиційних фондів. Окрім того, частина інвесторів відкликає свої кошти, ще більше знижуючи суму активів фондів. Зниження вартості активів фондів пропорційно знижує доходи цих фондів.
- нестача якісних інвестиційних інструментів.
На сьогодні в Україні відчувається гостра нестача небанківських фінансових інструментів. В Україні наразі відсутній розвинутий ринок *державних облігацій*, *Корпоративні облігації* в останні роки є, за рідким виключенням випусків окремих емітентів, вкрай ненадійним фінансовим інструментом для цілей портфельного інвестування. *Ринок акцій*, представлених на місцевих біржах і доступних для інвестування інвестиційним та пенсійним фондам України, характеризується слабкою ліквідністю. Результатом всього цього є зниження фондових індексів України. Саме з цієї причини різко знизилась доходи Фонду, і його діяльність стала збитковою.
- ринкові ставки.
За умови більш високих ставок по банківським депозитам, інвестори частіше надають перевагу саме цьому виду вкладень.
- коливання курсів іноземної валюти.
При різкій девальвації гривні значна частина фінансових інструментів, які придбані фондами, втрачають у вартості в порівнянні з банківськими депозитами чи грошовими коштами в твердій валюті. Інвестиційні фонди в Україні мають обмежені можливості інвестування в фінансові інструменти номіновані в твердій валюті та фактично позбавлені законодавцем можливості придбавати фінансові інструменти, які обертаються на біржовому та позабіржовому ринку за кордоном, включаючи і державні облігації України номіновані в твердій валюті. Це також є однією з причин відтоку коштів з інвестиційних фондів.

Витрати Фонду

При тому, що дохід, який отримує Фонд, різко знижується, переважна частка витрат Фонду є фіксованою і не може бути зменшена. Зокрема:

- *адміністративні витрати: оплата послуг компанії з управління активами, послуг депозитарних установ, державного депозитарія, на суборенду приміщення.* Договір суборенди приміщення укладений на невеликий термін і є предметом перегляду сторонами. Фінансові умови суборенди можуть суттєво змінюватись, отже, завжди

- існує загроза збільшення витрат з суборенди приміщення або виписання суттєвих одноразових витрат, пов'язаних зі зміною орендованого офісу;
- витрати, пов'язані з вимогами регулятора. Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку може встановити додаткові збори чи платежі, які збільшать витрати Фонду, або встановить додаткові вимоги до операцій Фонду, які також збільшать його витрати. Аналогічно можуть бути збільшені вимоги чи витрати контрагентів Фонду з основної діяльності, суб'єктів ринку, які надають Фонду послуги;

Дії керівництва КУА для зменшення ризику збитковості діяльності

Компанія з управління активами Фонду - ПрАТ «КІНТО» проводить постійну роботу; з метою ретельного контролю за складом на рівнем витрат Фонду, зокрема, за рівнем та структурою адміністративних витрат. Склад вказаних витрат встановлено НКЦПФР у Положенні про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, затвердженому Рішенням НКЦПФР №1753 від 10.09.2013 та зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 01.10.2013 за № 1689/24221

Дії керівництва КУА для збереження вартості чистих активів та управління капіталом

Керівництво КУА здійснює заходи з управління капіталом, спрямовані на зростання рівня рентабельності (на даний час - подолання збитковості діяльності) за рахунок оптимізації структури заборгованості таким чином, щоб забезпечити безперервність діяльності. Керівництво КУА аналізує динаміку складових власного капіталу Фонду та вживає заходи для зменшення ризику «проїдання» капіталу.

7. Інша інформація – суттєві події

7.1. Інформація про події після звітної дати до дати затвердження фінансового звіту до випуску

№ з/п	Перелік подій, що відбулись після звітної дати	Відомості про наявність подій	
		відображено у фінансовому звіті	не відображено у звіті, розкрито в примітках
1.	Визнання дебітора Фонду банкрутом	не було	не було
2.	Отримання інформації про значне зниження вартості запасів на звітну дату	не було	не було
3.	Розгляд судової справи, що підтверджую наявність у Фонду поточного зобов'язання на звітну дату	не було	не було
4.	Прийняття рішення про суттєву реорганізацію Фонду (або КУА Фонду)	не було	не було
5.	Знищення значної частини активів внаслідок стихійного лиха	не було	не було
6.	Значні зміни у вартості активів Фонду після звітної дати	не було	не було
7.	Оголошення дивідендів	не було	не було
8.	Інші важливі події	не було	не було

8. Інформація про пов'язаних осіб Фонду

8.1. Юридичні та фізичні особи, на діяльність яких ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» має можливість здійснювати суттєвий вплив або контроль, **відсутні**.

ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» придбаває поточні фінансові інвестиції з метою їх подальшого продажу, таким чином, юридичні особи, чії акції (частки) придбані з метою продажу, не є пов'язаними щодо Фонду особами (згідно з положеннями МСБО 28 «Облік в асоційованих підприємствах»).

8.1.2. Юридичні та фізичні особи, які мають можливість здійснювати суттєвий вплив або контроль на діяльність ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт», **відсутні**.

Керівник

Головний бухгалтер



Оксаніч С.М.

Бенедик О.М.

