

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

Фінансова звітність

за рік, що закінчується 31 грудня 2017 року

Київ - 2018

ЗМІСТ

Заява про відповідальність керівництва щодо надворки та затвердження фінансової звітності за рік, що закінчується 31 грудня 2017 року..... 3

Звіт про фінансовий стан (Баланс) на 31 грудня 2017 року 4

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчується 31 грудня 2017 року 6

Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчується 31 грудня 2017 року 8

Звіт про власний капітал за рік, що закінчується 31 грудня 2017 року..... 10

Примітки до річної фінансової звітності за рік, що закінчується 31 грудня 2017 року..... 12

1. Загальні відомості про ПАТ «Закритий недовершений інвестиційний фонд «Синергі Ріал Істейт»..... 12

2. Основа надання інформації..... 15

3. Основи облікової політики Фонду..... 19

4. Розкриття інформації (деталізація) окремих суттєвих статей фінансової звітності..... 22

5. Довідка про фінансовий стан ПАТ «Закритий недовершений інвестиційний фонд «Синергі Ріал Істейт» на 31.12.2017 р..... 26

6. Характеристика ризиків та політика управління ними керівництвом КВА Фонду 28

7. Інша інформація – суттєві події..... 30

8. Інформація про пов'язаних осіб Фонду..... 31

**ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА
ЩОДО ПІДГОТОВКИ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО
ЗАКІНЧУЄТЬСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 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 2017 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

Львівське акціонерне товариство
 Закупний недоверсифікований інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
 Фінансова звітність за рік, що закінчується 31 грудня 2017 року

КО/ПІ	2017	12
за Є/РПНОВ	33492735	
за КОАТУУ	8038500000	
за КОМФІ	6130	
за КВФ/І	6130	

Інвестційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
 Територія Подільський р-н
 Організаційно-правава 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
 (Лінійна виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма № 2), промови показники якого наводяться в гривнях з копійками)
 Складено (зробити позначку «л» у відповідній клітині):
 та подоланими (стандартами) бухгалтерського обліку
 та міжнародними стандартами фінансової звітності

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
 на 31 грудня 2017 р.

Код	Актив	1			
		2	3	4	5
Код	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Із змінами	Примітки	
1000	Нематеріальні активи	-	-	-	
1001	Невласні активи	-	-	-	
1002	накопичена амортизація	-	-	-	
1005	Незавершені капітальні інвестиції	-	-	-	
1010	Основні засоби	-	-	-	
1011	Невласні активи	-	-	-	
1012	Знос	-	-	-	
1015	Інвестиційна нерухомість	-	-	-	
1020	Довгострокові біологічні активи	-	-	-	
1030	Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	-	-	-	
1035	Інші фінансові інвестиції	-	-	-	
1040	Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-	-	
1045	Відстрочені податкові активи	-	-	-	
1090	Інші необоротні активи	-	-	-	
1095	Усього за розділом I	-	-	-	4.1
1100	II. Оборотні активи	-	-	-	
Занаси					

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 (ричковий 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 фінансових інструментів можуть знижуватись, а слідом за цим можуть знижуватись активи інвестиційних фондів.
- нестача якісних інвестиційних інструментів.
На сьогодні в Україні відчувається гостра нестача небанківських фінансових інструментів. В Україні наразі відсутній розвинутий ринок *державних облигацій*. *Корпоративні облигації* 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

значенні до 1,00)

Загальний висновок щодо фінансового стану Фонду:

- ✓ обсяг діяльності Фонду у 2017 році значно збільшилась порівняно з 2016 роком: дохід від основної діяльності збільшився у 256 разів, при цьому вартість активів Фонду збільшилась лише на 18%. Це свідчить про використання інтенсивних чинників у діяльності Фонду;
- ✓ відповідно – показник віддачі активів у 2017 році поліпшився;
- ✓ діяльність Фонду у 2017р. була беззбитковою;
- ✓ показники ліквідності активів Фонду знаходяться на належному рівні, оскільки активи Фонду складуються з високоліквідних фінансових інструментів, а сума зобов'язань Фонду є незначною;
- ✓ вартість чистих активів Фонду є меншою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу ПАТ ЗПКІФ «Синергія Ріал Істейт» на 5315 тис.грн. (або на 55%);
- ✓ при цьому вартість чистих активів Фонду відповідає вимогам чинного законодавства (ст. 155 Цивільного кодексу України).

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) під'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 емітент своєчасно не виплатить оголошені дивіденди за акціями; емітент облігацій своєчасно не здійснить виплати відповідно до проспекту емісії облігацій; покупець своєчасно не оплатить вартість реалізованих фінансових інструментів. Резерв сумнівних боргів створюється у Фонді саме для страхування вказаного ризику.

Ризик ліквідності

1.7.	Середньорічна вартість власного капіталу	4305
1.8.	Вартість власного капіталу на кінець звітного періоду	4305
1.9.	Фінансовий результат звітного періоду, чистий прибуток (збиток)	1
2. Показники фінансового стану Фонду		
2.1. Показники ліквідності		
2.2.1.	коефіцієнт абсолютної ліквідності	6,25
2.2.2.	коефіцієнт швидкої ліквідності (лакмусовий)	6,25
2.2.3.	коефіцієнт покриття	6,25
2.2. Показники фінансової стійкості		
2.2.1.	коефіцієнт автономії (незалежності),	0,84
2.2.2.	коефіцієнт фінансування (рівень боргу)	0,19
2.2.3.	коефіцієнт маневреності	1,00
2.3. Показники рентабельності (віддачі) власного капіталу		
2.3.1.	коефіцієнт віддачі власного капіталу	0,00023
2.3.2.	коефіцієнт капіталізації	1,180
2.3.3.	коефіцієнт рентабельності активів	0,0002
2.3.4.	коефіцієнт рентабельності продажів	0,0002
2.3.5.	коефіцієнт обертання активів (разів)	1,00728

*Довідку складено на підставі даних фінансового звіту Фонду за 2017 рік

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

- Діяльність ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» у 2017 році була беззбитковою;
- Вартість активів за 2017 рік збільшилась порівняно з попереднім періодом на 90 тт або на 1,79% ;
- вартість власного капіталу ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» збільшилась на 1 тт (на суму прибутку за 2017 рік);
- всі показники ліквідності активів Фонду знаходяться на належному рівні;
- у 2017 році залежність Фонду від зовнішніх джерел фінансування є незначною : коефіцієнт фінансування (рівня боргу) становить на 31.12.2017 року 0,19 (при до

5.	Інформаційно-консультаційні послуги	6,7
6.	Депозитарні послуги	5,9
7.	Нотаріальні послуги	2,0
8.	Аудиторські послуги	3,0
9.	Винагорода маркет-мейкера	6,0
11.	Послуги банку	1,5
12.	Виготовлення конверту та відправка	0,5
13.	Регістраційні послуги	0,4
-	Усього адміністративних витрат	189

4.8.2.5. Непередбачені зобов'язання та непередбачені активи Фонду

На 31.12.2017 року у Фонд не виступає учасником (стороною) будь-яких судових справ, тому непередбачені активи, як і непередбачені зобов'язання, відсутні.

8. Довідка про фінансовий стан ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» на 31.12.2017 р.

№ п/п	Показник	на 31.12.2017.
<i>1. Вихідні дані, тис. грн.</i>		
1.1.	Чистий дохід від реалізації	5116
1.2.	Середньорічна вартість активів	5079
1.3.	Вартість активів на кінець звітного періоду	5124
1.4.	Вартість поточних активів на кінець звітного періоду	5124
1.4.1.	у тому числі: запаси	-
1.4.2.	гроші, розрахунки та інші активи	5124
1.4.2.1.	з р.1.4.2 – гроші та їх еквіваленти, поточні фінансові інвестиції	5122
1.5.	Зобов'язання на кінець звітного періоду	819
1.5.1.	довгострокові зобов'язання	-
1.5.2.	поточні забезпечення	-
1.5.3.	поточні зобов'язання	819
1.6.	Вартість нето-робочого капіталу (власних оборотних коштів)	4305

№ з/п	Період	Збільшення (зменшення) статутного капіталу	Сума, грн.	Джерело збільшення (зменшення)
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

Непокріті збитки Фонду на 01.01.2017 року становили 10 828 тис. грн.; на кінець звітного періоду – 31.12.2017р. – 10 827 тис. грн.

В 2017 р. отримано прибуток в сумі 1,0 тис. грн.

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 2017 року:

№ з/п	Види продукції (послуг)	тис.грн.	
		2017	2016
1.	Чистий дохід від реалізації фінансових інструментів	5116	20
Усього		5116	20

4.5.1.2. Інші операційні доходи, як і інші операційні витрати, у 2016 - 2017рр. відсутні.
Інші операційні витрати у 2017р. склали 6 тис. грн. (переоцінка акцій)

4.5.1.3. Інші доходи, як і інші витрати, у 2016-2017рр. відсутні.

4.5.2. Витрати

4.5.2.1. Адміністративні витрати

тис.грн.

№ з/п	Елементи витрат	2017
1.	Винагорода КУА	107,3
2.	Суборенда приміщення	3,1
3.	Комісійна винагорода	51,1
4.	Послуги лічильної комісії	1,5

3.2.	резерв сумнівних боргів	(36)	(36)
	<i>Усього – чиста вартість реалізації</i>	2	1

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	31.12.2017	31.12.2016
1.	за товари, роботи, послуги	160	69
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	659	661
7.	поточні забезпечення	-	-
8.	інші поточні зобов'язання	-	-
	Усього – поточні зобов'язання і забезпечення	819	730

4.4. Власний капітал

4.4.1. Склад власного капіталу

тис.грн.

№ з/п	Статті	31.12.2017	31.12.2016
1.	Зареєстрований капітал	9620	9620
2.	Капітал у дооцінках	-	-
3.	Додатковий капітал	5512	5512
4.	Резервний капітал	не створюється	
5.	Нерозподілений прибуток (пенекритий збиток)	(10827)	(10828)
	Усього	4305	4304

Збільшення вартості власного капіталу Фонду за 2017 рік пов'язане із прибутковою діяльністю у 2017 році.

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:

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	31.12.2017	31.12.2016
Гроші та їх еквіваленти	-	-
Усього*	0	0
<i>*сума грошових коштів, які обмежені у використанні</i>		

4.2.2. Довгострокові фінансові інвестиції - відсутні

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

Показники	31.12.2017	31.12.2016
Акції*	107	5033
Частки	5015	-
Усього	5122	5033

** Склад фінансових інструментів*

№ з/п	Емітент акцій, корпоративних прав	31.12.2017	31.12.2016
1.	ПАТ «Івано-Франківський з-д «Промприлад»	0	487705
2.	ПАТ «Інтерпайп Нижньодніпровський трубопрокатний завод»	3736,92	10098
3.	ПАТ «Маріупольський з-д важкого машинобудування»	4848,49	5848
4.	ПАТ «Металургійний комбінат «Азовсталь»	6,83	6,8
5.	ПАТ «Харківський тракторний з-д ім.С.Орджонікідзе	98160,00	1410
6.	Частка ТОВ «ТРЦ»Станіслав»	5015000,00	-
Усього –		5121752,24	50330

4.2.4. Дебіторська заборгованість (поточна)

Склад дебіторської заборгованості: *тис. грн.*

№ з/п	Показники	31.12.2017р.	31.12.2016р.
1.	Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (в балансі)	2	1
1.1.	первісна вартість	38	37

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 визначається 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 визнавання 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 - на 31.12.2017 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 31.12.2017 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.

- фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням змін справедливої вартості (переоцінки) у прибутку або збитку;
- фінансові активи за справедливою вартістю з відображенням переоцінки в іншому сукупному доході;
- фінансові активи за амортизованою вартістю.

Фонд класифікує всі фінансові зобов'язання як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, користуючись методом ефективного відсотка, за винятком:

фінансових зобов'язань за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Оцінка фінансових інструментів

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Фонд оцінює їх за їхньою справедливою вартістю (оскільки придбаваються у професійного учасника фондового ринку). Витрати, які безпосередньо пов'язані з придбання інструменту, відносяться на витрати періоду (не капіталізуються).

Після первісного визнання фінансового активу Фонд оцінює їх за їхньою справедливою вартістю або амортизованою собівартістю.

Результати переоцінки фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю відображаються у складі прибутків (збитків) або у складі сукупного доходу.

Результати переоцінки фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю відображаються у складі прибутків (збитків) періоду.

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

Оцінка поточної дебіторської заборгованості після первісного визнання здійснюється у відповідності з вимогами МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» 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. У разі визнання дебіторської заборгованості безнадійною, вона списується за рахунок створеного резерву . .

Якщо надалі сума збитку від зменшення корисності зменшується, і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то здійснюється коригування резерву з одночасним визнанням доходу. 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, за послуги депозитарія. Фонд класифікує вказану заборгованість контрагента як поточну.

Відповідно відображається вказана заборгованість за сумою погашення (без дисконтування).

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

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.

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, оснований 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

Засади у складі майна Фонду 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 активів:

вказівка щодо використання показника рівня доходності державних (корпоративних) облігацій для визначення ставки дисконтування. Процедура дисконтування здійснюється КУЛ 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 фондах, як правило, відсутні дочірні підприємства. Отже, вказані зміни не вплинуть на фінансову звітність КУЛ 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 КУЛ 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; визнання витрат на придбання бізнесу у складі витрат періоду тощо. Теоретично вказані зміни можуть мати вплив на показники фінансової звітності КУЛ 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 КУЛ під час формування облікової політики фондів на 2017 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. КУЛ з фінансового звіту за 2017 рік достроково застосовує вказані зміни у стандарті під час складання Звіту про рух грошових коштів (розділ «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 так

- *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.

- *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» і МСБО 11 «Будівельні контракти».

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.

2.4.5.2.3 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», 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 дохідності 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

2.3. Функціональна валюта та валюта звітності

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

Фінансова звітність надана у тисячах українських гривень (за винятком розділу IV 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 відрізнятись від таких оцінок (такі відмінності відображаються як зміна облікових оцінок).

2.4.2. Основне 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 КУЛ є:

- для розрахунку резерву сумнівної дебіторської заборгованості, Керівництво КУЛ 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 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 протиріччя з вимогами МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю».

2.4.5. Врахування у обліковій політиці Фонду нових та переглянутих стандартів

2.4.5.1. Стандарти, які були випущені РМСБО, але не набрали чинності станом на 31.12.2017р.

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 Глумачень, які були випущені Комітетом з глумачень Міжнародної фінансової звітності (далі – КТМФЗ). Використано редакцію МСФЗ/МСБО, що діяла станом на 31.12.2017р.

Фінансову звітність за 2017 рік складено на основі бухгалтерських записів згідно з чинним законодавством з метою достовірного надання інформації згідно з принципами МСФЗ.

Першим комплексом 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.

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

Дата затвердження фінансового звіту за 2017 рік до випуску – 6 лютого 2018 року.

2.2. Формат фінансової звітності

МСБО І «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) І «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 пояснення у фінансових звітах на номер примітки, де детально розкривається необхідна інформація щодо вказаної статті.

	ринку: діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами): видана згідно з рішенням НКЦФ 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	370 000 (Триста сімдесят тисяч) гривень
- на звітну дату	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 31.12.2017 р. наведено нижче:

Акціонери Фонду	Частка у статутному капіталі Фонду		Вартість оплаченого капіталу станом на 31.12.2017.
	грн.	%	
1.Юридичні особи (9 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	2 150 000	22,35 (11,95 + 10,40)	2 150 000
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

	<p>видачі Свідоцтва – 01 листопада 2010 року.</p>
<p>І Регістраційний код за СДРІСІ</p> <p>Включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів</p> <p>Терок діяльності Фонду</p>	<p>132194</p> <p>Дата включення ДКЦПФР до реєстру – 25 серпня 2005 року Дата заміни НКЦПФР Свідоцтва (в зв'язку із зміною місцезнаходження) – 27 вересня 2013 року</p> <p>Регістраційний номер (номер запису в Реєстрі) - № 676</p> <p>15 років з дня первинної державної реєстрації Фонду – з 26.05.2005р.</p>
<p>Відомство про реєстрацію випуску акцій Фонду</p>	<p>Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» видане ДКЦПФР - на 962 (Дев'ятьсот шістдесят дві) прості імєнні акції на загальну суму 9 620 000 (дев'ять мільйонів шістсот двадцять тисяч) гривень - номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень за акцію Форма існування акцій – бездокументарна Дата реєстрації – 25 листопада 2010 року. Регістраційний номер 1934</p>
<p>Поступ ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» (нова акція)</p>	<p>Загверджений Загальними зборами акціонерів Фонду. Протокол № 1 від 10 жовтня 2017 року. Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено 23.10.2017 р. Подільською районною в місті Києві державною адміністрацією; № запису 10711050031035064</p>
<p>Місцезнаходження</p> <p>Телефон</p>	<p>м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б</p> <p>(044) 2467350; 2467435</p>
<p>Відомості про компанію з управління активами</p>	<p>Приватне акціонерне товариство «КНТГО»</p> <p>Код за ЄДРПОУ – 16461855</p> <p>Місцезнаходження: м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б</p> <p>Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльність з управління активами: 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</p>

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧУЄТЬСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

1. Загальні відомості про Публічне акціонерне товариство «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. Орган реєстрації - Печерська районна у місті Києві державна адміністрація. 27.09.2010 – зміна найменування Фонду № запису 10741050012024762 Орган реєстрації - Шевченківська районна у місті Києві державна адміністрація Дата та номер та місце проведення останньої реєстраційної дії 23.10.2017. № 1 071 105 0031 035064 Орган реєстрації - Подільська районна у м. Києві державна адміністрація.
Код за ЄДРНОУ	33499735
Організаційно - правова форма	акціонерне товариство (Код 230)
Історична довідка	Відкрите акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» було створене у формі відкритого акціонерного товариства відповідно до засновницького договору Фонду від 07 лютого 2005 року для провадження виключно діяльності із спільного інвестування. 15 вересня 2010 року з метою приведення діяльності Фонду у відповідність до Закону України «Про акціонерні товариства» Загальними зборами акціонерів Фонду було прийняте рішення про зміну типу Фонду з відкритого акціонерного товариства на публічне акціонерне товариство.
Внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного	Дата внесення до ЄДРІСІ – 29 липня 2005 року Свідоцтво № 194-1 про внесення ІСІ до ЄДРІСІ видане ДКЦІНФР. Дані

активів									
Резерв на прибуток:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спримування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
КОДН 71-12 3349973									
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
180100									
Видучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Видучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	1	-	-	1
Залишок на кінець року	4300	9620	-	5512	-	(10827)	-	-	4305

Керівник

Оксаніч С.М.
Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.
Бенедик О.М.



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

Дата (рік, місяць, число)

2017 | 12

Код за ЄДРНОУ

3340973

**Звіт
про власний капітал
за 2017 р.**

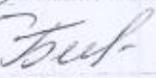
Форма № 4

Код за ДКУД

180100

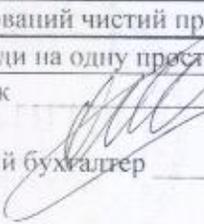
Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Відчужений капітал
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Залишок на початок року	4000	9620	-	5512	-	(10828)	-	-
Коригування:								
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	9620	-	5512	-	(10828)	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) оборотних	4111	-	-	-	-	-	-	-

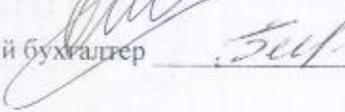
962	Інші витрачання	3190	(2)	(5)
(138.25)	Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(-)	(2)
(138.25)	II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
	Надходження від реалізації:			
	фінансових інвестицій	3200	-	-
	необоротних активів	3205	-	-
	Надходження від отриманих:			
	відсотків	3215	-	-
	дивідендів	3220	-	-
	Надходження від деривативів	3225	-	-
	Інші надходження	3250	-	-
	Витрачання на придбання:			
	фінансових інвестицій	3255	-	-
	необоротних активів	3260	-	-
	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:			
	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)
	Залишок коштів на початок року	3405	-	2
	Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
	Залишок коштів на кінець року	3415	-	-

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



Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	962	26,7
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн	2610	1,039	(138,2)
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	1,039	(138,2)
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

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 ДН	2017	12
Код за СДРНОУ	3330973	

Код за СДРНОУ

**Звіт про рух грошових коштів
(за прямим методом)
за 2017 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД

180100

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	98	211
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(96)	(208)
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	(-)	(-)

Оподаткування				
Чистий фінансовий результат:				
прибуток	2350	1		
виток	2355	-	(133)	

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	-	-
Ваконичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	1	(133)

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	195	137
Разом	2550	195	137

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

Інші поточні зобов'язання	1690	-	-	
Усього за розділом III	1695	730	819	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700			
Баланс	1900	5034	5124	

Керівник  Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер  Бенедик О.М.

Дата (рік, місяць, число)

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

КОДИ		
2017	12	31
33499735		

**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)
за 2017 рік**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року	Приміт
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	5116	20	4.5.1.1
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(4920)	(16)	
Валовий:				
прибуток	2090	196	4	
збиток	2095	-	-	
Інші операційні доходи	2120			4.5.1.2
Адміністративні витрати	2130	(189)	(137)	4.5.2.1
Витрати на збут	2150	-	-	
Інші операційні витрати	2180	(6)	-	4.5.2.2
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
прибуток	2190	1		
збиток	2195	-	(133)	
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	1		
збиток	2295	-	(133)	
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-	
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після	2305	-	-	

Поточні фінансові активи	1110	-	-	-
Дебиторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1	2	4.2.4.
Дебиторська заборгованість з нарахованих доходів	1145	-	-	4.2.4.
Інша поточна дебиторська заборгованість	1155	-	-	4.2.4.
Поточні фінансові інвестиції	1160	5033	5122	4.2.2.
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	-	4.2.1.
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-	
Інші оборотні активи	1190	-	-	
Усього за розділом II	1195	5034	5124	-
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-	-
Баланс	1300	5034	5124	-
Назив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітка
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (найовий) капітал	1400	9620	9620	4.4.1.1.
Капітал у дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	5512	5512	
Резервний капітал	1415	-	-	-
Перезоділений прибуток (непокритий збиток)	1420	(10828)	(10827)	4.4.1.4.
Неоподаткований капітал	1425	-	-	4.4.1.2.
Видучений капітал	1430	-	-	4.4.1.2.
Усього за розділом I	1495	4304	4305	4.4.1.
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	-
Цьове 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	69	160	4.3.2.
розрахунками з бюджетом	1620	-	-	-
з тому жєлі з податку на прибуток	1621	-	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	661	659	4.3.2.
Поточні забезпечення	1660	-	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	-

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 деноміновані 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 деноміновані в твердій валюті. Це може спричинити відтік 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 виникнення 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 збільшення вартості чистих активів та управління капіталом

Керівництво КУА здійснює заходи з управління капіталом, спрямовані на зростання рівня рентабельності за рахунок операцій з активами Фонду, 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,	Відомості про наявність події	
		відображено у фінансовому звіті	не відображено у звіті, розкрито примітка
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 підтверджує 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 Фонд має можливість здійснювати суттєвий вплив або контроль, **відсутні**.

Фонд придбав 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 особи, які мають можливість здійснювати суттєвий вплив або контроль на діяльність Фонду, **відсутні**.

8.1.3. Фізичні особи, які мають можливість здійснювати контроль або суттєвий вплив на діяльність Фонду, є Голова та члени Наглядової ради. Зокрема

№ з/п	Прізвище, ім'я по батькові	Характер зв'язку з Фондом		Ідентифікаційний код
		Посадова особа, член сім'ї	Частка (%) у статутному капіталі Фонду	
1.	Овчаренко Володимир Вікторович	Голова Наглядової ради	0,00	2263305118
2	Шостак Наталія Василівна	Заступник голови Наглядової ради	0,00	2838710421
3	Гемпер Олександр Михайлович	член Наглядової ради	0,00	1851707396

Жодних виплат пов'язаним особам за рахунок коштів Фонду у звітному періоді не здійснювались.

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.

Пронумеровано, прошнуровано та
скріплено печаткою
В. П. Збожинський
аркушіе]

Директор

ДП "АФ" "Укрфінансаудит"

В. П. Збожинський



№ п/п	Назва	Код	Єд. вим.	К-ть	Вартість
1
2
3
4
5