

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

Фінансова звітність

за рік, що закінчується 31 грудня 2022 року

Київ - 2022

ЗМІСТ

Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки та затвердження фінансової звітності за рік, що закінчується 31 грудня 2022 року	3
Звіт про фінансовий стан (Баланс) на 31 грудня 2022 року	4
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року.....	6
Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	8
Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року.....	10
Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року.....	12
Примітки до річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року.....	14
1. Загальні відомості про фінансову звітність та про суб'єкта господарювання, що звітує.....	14
2. Основа надання інформації (заява про відповідність; формат фінансової звітності Фонду, суттєві припущення, судження та оцінки, застосовані КУА Фонду під час складання фінансового звіту, основи облікової політики Фонду; врахування у обліковій політиці Фонду нового стандарту, змін до Концептуальної основи фінансової звітності, а також поправок до існуючих МСФЗ/МСБО .	..18
3. Розкриття інформації (деталізація) окремих суттєвих статей фінансової звітності.....	26
4. Характеристика ризиків та політика управління ними керівництвом КУА Фонду31
5. Управління капіталом	35
6. Інша інформація – суттєві події.....	39
7. Інформація про пов'язаних осіб Фонду.....	40

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЩОДО ПІДГОТОВКИ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧУЄТЬСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ

Керівництво ПрАТ «КІНТО» - Компанії 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 2022 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 невизначеність щодо безперервності діяльності або 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 *доречної і правдивої* 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 і нормативно-правових актів щодо бухгалтерського обліку в Україні;
- застосування необхідних заходів щодо збереження активів Фонду;
- виявлення і запобігання випадкам шахрайства та інших порушень.

Керівництво КУА Фонду здійснює свою діяльність з метою забезпечення ефективності управління майном, довіреним КУА – активами Фонду. Конкретні заходи КУА Фонду для досягнення цієї мети розкриті (як це передбачено оновленою редакцією Концептуальної основи фінансової звітності) у Розділах 4 та 5 Приміток до цієї фінансової звітності.

Від імені керівництва

Президент Компанії з управління активами – ПрАТ «КІНТО»

С.М.Оксаніч

Публічне акціонерне товариство
Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року

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

Дата (рік, місяць, число)
 за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	12	31
33499735		
8038500000		
230		
64.30		

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

за КОАТУУ
 за КОПФГ
 за КВЕД

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

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2022р.

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	-	-	3.1.
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	-	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	55	1	3.2.4.
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	1145	-	-	3.2.4.
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-	3.2.4.
Поточні фінансові інвестиції	1160	4524	43341	3.2.3.
Гроші та їх еквіваленти	1165	1	2537	3.2.1.

*Публічне акціонерне товариство
Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року*

Витрати майбутніх періодів	1170	-	-	
Інші оборотні активи	1190	-	-	
Усього за розділом II	1195	4580	45879	-
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-	-
Баланс	1300	4580	45879	-
Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду	Примітка
1	2	3	4	5
I. Власний капітал				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	8460	8460	3.5.1.1.
Капітал у дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	6196	6196	
Резервний капітал	1415	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(10615)	27999	3.5.1.3.
Неоплачений капітал	1425	-	-	3.5.1.2.
Вилучений капітал	1430	(4)	(4)	3.5.1.2.
Усього за розділом I	1495	4037	42651	3.5.1.
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені 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	543	3228	3.4.1.
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	-	-	3.4.1.
Поточні забезпечення	1660	-	-	
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-	
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-	
Усього за розділом III	1695	543	3228	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-	
Баланс	1900	4580	45879	

Керівник _____ Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер _____ Бенедик О.М.

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2022	12	31
33499735		

**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)
за 2022 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	-	-	3.6.1.1.
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-	
Валовий: прибуток	2090	-	-	
Збиток	2095	-	-	
Інші операційні доходи	2120	38817	659	3.6.1.2.
Адміністративні витрати	2130	(199)	(139)	3.6.2.1.
Витрати на збут	2150	-	-	
Інші операційні витрати	2180	4	-	3.6.1.3.
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
Прибуток	2190	38614	520	
Збиток	2195	-	-	
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	(-)	(-)	3.6.1.4.
Фінансовий результат до оподаткування:				
прибуток	2290	38614	520	
Збиток	2295	-	-	
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-	
Чистий фінансовий результат:				
прибуток	2350	38614	520	
Збиток	2355	-	-	

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
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	38614	520

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	203	139
Разом	2550	203	139

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	846	891
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	846	891
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн.	2610	45643,03	583,61
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн.	2615	45643,03	583,61
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник _____ Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер _____ Бенедик О.М.

КОДИ		
2022	12	31
33499735		

Дата (рік, місяць, число)

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

Код за ЄДРПОУ

**Звіт про рух грошових коштів
(за прямим методом)
за 2022 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД

1801004

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	-	-
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	(733)	(32)
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	(11)	(5)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(744)	(37)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	3280	42

*Публічне акціонерне товариство
Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року*

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	3280	42
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300		
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	(4)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	(4)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	2536	1
Залишок коштів на початок року	3405	1	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	
Залишок коштів на кінець року	3415	2537	1

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 ЄДРПОУ

КОДИ		
2021	12	31
33499735		

**Звіт
про власний капітал
за 2021 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	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	9620	-	5512	-	(11135)	-	(476)	3521
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилки	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	9620	-	5512	-	(11135)	-	(476)	3521
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	520	-	-	520
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого	4205	-	-	-	-	-	-	-	-

*Публічне акціонерне товариство
Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року*

капіталу									
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості в капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(4)	(4)
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	(1160)	-	684	-	-	-	476	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	(1160)	-	684	-	520	-	(472)	516
Залишок на кінець року	4300	8460	-	6196	-	(10615)	-	(4)	4037

Керівник _____ Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер _____ Бенедик О.М.

Дата (рік, місяць, число)
Підприємство ПАТ «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд
"Синергія Ріал Істейт» (найменування) Код за ЄДРПОУ

**Звіт
про власний капітал
за 2022 р.**

КОДИ		
2022	12	31
33499735		

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	8460	-	6196	-	(10615)	-	(4)	4037
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	8460	-	6196	-	(10615)	-	(4)	4037
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	38614	-	-	38614
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:	4200	-	-	-	-	-	-	-	-

*Публічне акціонерне товариство
Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року*

Виплати власникам (дивіденди)			-						-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості в 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	-	-	-	-	38614	-	-	38614
Залишок на кінець року	4300	8460	-	6196	-	27999	-	(4)	42651

Керівник _____ Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер _____ Бенедик О.М.

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧУЄТЬСЯ 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ

1. 1. Загальна інформація фінансову звітність та про суб'єкта господарювання, що звітує:

1.1.	Загальна інформація про фінансову звітність суб'єкта господарювання	
1.1.1.	Характер фінансової звітності	Річна фінансова звітність
1.1.2.	Основа складання фінансової звітності	Концептуальна основа фінансової звітності загального призначення – достовірного подання
1.1.3.	Стандарти, що застосовуються суб'єктом господарювання	Міжнародні стандарти фінансової звітності, що розміщені на офіційному сайті Міністерства фінансів України, станом на 31.12.2022 року.
1.1.4.	Дата кінця звітного періоду	2022 – 12 – 31.
1.1.5.	Період, який охоплюється фінансовою звітністю	01.01.2022 р. - 31.12.2022р.
1.1.6.	Валюта подання	Гривня
1.1.7.	Ступінь округлення	тис. грн.
1.2.	Загальна інформація про суб'єкта господарювання, що звітує	
1.2.1.	Назва суб'єкта господарювання, що звітує	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
1.2.2.	Ідентифікаційний код суб'єкта господарювання	33499735
1.3.	Історична довідка (створення та правонаступництво)	
1.3.1.	Державна реєстрація	Первинна реєстрація: 26.05.2005. № запису 1 070 102 0000 008976. Орган реєстрації - Печерська районна у місті Києві державна адміністрація. Реєстраційна дія - 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.
1.3.2.	Організаційно - правова форма	акціонерне товариство (Код 230)
1.3.3.	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
1.3.4.	Статут ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» (нова редакція)	Затверджений Загальними зборами акціонерів Фонду. Протокол № 1 від 25 березня 2020 року. Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено 30.03.2020 р. Подільською районною в місті Києві державною адміністрацією; № запису 107103506473
1.3.5.	Місцезнаходження	м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б
1.3.6.	Телефон	(044) 2467350; 2467435
1.4.	<i>Діяльність на фондовому ринку</i>	
1.4.1.	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.

1.4.2.	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	132194
1.4.3.	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
1.4.4.	Строк діяльності Фонду	15 років з дня первинної державної реєстрації Фонду – з 26.05.2005р. тобто – до 26.05.2020р. Загальними зборами Фонду продовжено строк діяльності на 1(один) рік- до 17(сімнадцяти) років.(Протокол №1 від 26.02.2021р.)
1.4.5.	Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій Фонду	Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» видане ДКЦПФР - на 846 (Вісімсот сорок шість) прості іменні акції - на загальну суму 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень - номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень за акцію Форма існування акцій – бездокументарна Дата реєстрації – 27 травня 2021 року. Реєстраційний номер 003071
1.5.	<i>Відомості про компанію з управління активами Фонду</i>	
1.5.1.	Найменування Компанії з управління активами	Приватне акціонерне товариство «КІНТО»
1.5.2.	Ідентифікаційний код	16461855
1.5.3.	Місцезнаходження	Місцезнаходження: м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б
1.5.4.	Наявність дозволу на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів	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 ринку: діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами): видана згідно з рішенням НКЦПФ від 18.01.2011р. № 47, термін дії – необмежений)		
1.5.5.	Керівник Компанії з управління активами	Президент – Оксаніч Сергій Михайлович		
1.5.6.	Телефон –	(044) 246-73-50		
1.5.7.	Е-mail адреса	kinto@kinto.com		
1.5.8.	Сайт Компанії з управління активами	www.kinto.com		
1.6.	Відомості про акціонерний капітал Фонду Дані про частки акціонерів у статутному капіталі та стан розрахунків за належні їм акції у зареєстрованому (статутному) капіталі Фонду на 31.12.2022 р. наведено нижче:			
1.6.1.	Зареєстрований (статутний) капітал Фонду: - початковий - на звітну дату	370 000 (Триста сімдесят тисяч) гривень 8 460 000 (Вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень		
1.6.2.	<i>Акціонери Фонду</i>	<i>Частка у статутному капіталі Фонду</i>		<i>Вартість оплаченого капіталу станом на 31.12.2022.</i>
		<i>грн.</i>	<i>%</i>	
1.6.2.1.	Юридичні особи (7 осіб)	5 380 000	63,36	5 380 000
1.6.2.1.1.	у тому числі юридичні особи (4 особи), що володіють більше ніж 10% статутного капіталу	5 160 000	60,991 (27,07 + 13,59+20,33)	5 160 000
1.6.2.2.	Фізичні особи (49 осіб)	3 070 000	36,64	3 070 000
1.6.2.3.	Викуплені акції (1штук :1-фізична особа)	10 000		10 000 (оплачено Фондом)
В цілому		8 460 000	100,0	8 460 000

2. Основа надання інформації

2.1. Заява про відповідність

Основою ведення обліку і складання фінансової звітності Фонду з 01.01.2012 року є Концептуальна основа фінансової звітності і 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 31.12.2021р.

Фінансову звітність за 2021 рік складено на основі бухгалтерських записів згідно з чинним законодавством 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.

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 2022 рік до випуску – 20 лютого 2023 року

2.2. Формат фінансової звітності

МСБО 1 «Подання фінансових звітів» не встановлює єдиного формату фінансових звітів, у вказаному стандарті наводиться лише мінімальний перелік показників, які необхідно наводити в кожній з форм звітності та розкривати 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. У 2019 році Міністерством фінансів України знову рекомендовано використовувати під час складання фінансового звіту за 2019 рік форми фінансових звітів, передбачені національним П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» (яке затверджене наказом Мінфіну України № 73 від 07.02.2013р.). У додатках до П(С)БО 1 наведені 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.

З метою наближення формату фінансової звітності Фонду до вимог МСФЗ, у головні форми фінансового звіту (Звіт про фінансовий стан; Звіт про сукупні доходи) КУА Фонду введено додаткову графу «№ 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 Україна – гривня.

Фінансова звітність надана 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

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 і витрат, отриманих протягом звітного періоду. Фактичні результати можуть відрізнятись від таких оцінок (такі відмінності відображається як зміна облікових оцінок).

2.4.1. Основоположне припущення:

- фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з **припущення безперервності діяльності**, відповідно до якого оцінка активів та зобов'язань Фонду 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 Фонду відбуватиметься в ході звичайної діяльності.

Фінансова звітність Фонду не включає коригувань, які б необхідно було провести у випадку, якби Фонд не був здатний продовжувати свою діяльність.

Керівництво КУА ПрАТ «КІНТО» детально проаналізувало ризики, які притаманні діяльності Фонду, у тому числі - наслідки вторгнення РФ в Україну 24.02.2022р., оголошення воєнного стану в країні, його подовження у 2022 році.

Фінансова звітність Фонду за звітний період ґрунтується на інформації, яка була доступною на звітну дату; всі оцінки та припущення, які впливають на показники фінансової звітності станом на 31.12.2022р., базувалися лише на інформації, яка свідчила про умови, що існували на кінець звітного періоду. Зокрема, припущення, що використовуються в розрахунках можливого знецінення та визначення справедливої вартості фінансових та нефінансових активів на звітну дату, відображали обґрунтовану та підтверджену інформацію, наявну станом на 31 грудня 2022 року.

Управлінський персонал КУА Фонду на підставі постійного аналізу реальної ситуації здійснював оцінку здатність Фонду продовжувати безперервну діяльність; і внаслідок цього сформулював судження про майбутні невизначені результати подій чи умов на підставі розгляду можливих сценаріїв розвитку подій, пов'язаних з повномасштабним вторгненням РФ в Україну.

За думкою керівництва КУА Фонду, найбільш вірогідним є такий сценарій розвитку подій:

-існують значні сумніви і невизначеність щодо безперервності діяльності, але пом'якшувальні дії управлінського персоналу Фонду, спрямовані на зменшення негативного впливу цих подій на діяльність Фонду, визнані достатніми для забезпечення безперервності діяльності. Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності залишається після розгляду заходів щодо пом'якшення впливу вказаних подій на діяльність Фонду.

Незважаючи на наявні ризики та суттєву невизначеність, керівництво КУА ПрАТ «КІНТО» вважає, що загроза припинення діяльності Фонду є малоймовірною.

2.4.2. Основні судження, що застосовуються Керівництвом КУА під час складання МСФЗ- звітності,:

- формування облікової політики та її зміни – викладені у розпорядчому документі КУА Фонду, яким затверджено Положення про облікову політику Фонду у 2021 році;
- критерії визнання елементів фінансової звітності та припинення визнання – щодо дати визнання фінансових інструментів – за датою розрахунку (МСФЗ 9);
- потреба в перегляді облікових оцінок – щодо періодичності визначення справедливої вартості фінансових інструментів – визначається розпорядженнями Керівництва КУА Фонду щодо окремих фінансових інструментів;
- судження, пов’язанні з отриманням контролю (визначення покупця, дати переходу контролю): згідно з МСФЗ 3, МСФЗ10 – під час визнання фінансових активів;
- класифікація непоточних активів (або ліквідаційних груп) як утримуваних для продажу або утримуваних для розподілу власникам – у разі дотримання критеріїв, зазначених у МСФЗ 5;
- характер та рівень ризиків, що виникають унаслідок фінансових інструментів, та на які Фонд о наражався протягом звітного періоду та на кінець звітного періоду, та яким чином керівництво КУА управляє цими ризиками – згідно з МСФЗ 7;
- наявність компонентів, що відповідають критеріям визнання звітними сегментами (МСФЗ 8);
- класифікація фінансових інструментів – згідно з бізнес-моделлю управління фінансовими інструментами та запланованими грошовими потоками від вказаних інструментів – під час первісного визнання – за критеріями, наведеними у МСФЗ 9 ;
- судження щодо контролю та суттєвого впливу – згідно з критеріями, наведеними у МСФЗ 12;
- згортання статей фінансової звітності (МСБО 1);
- розмежування на поточні та непоточні активи та зобов’язання – залежно від участі в операційному циклі діяльності Фонда – за МСБО 1;
- ознаки знецінення активів – залежить від виду активів: для необоротних активів - МСБО 16, 36, 38, 40; для запасів – МСБО 2; для фінансових інструментів - МСФЗ 9;
- класифікація подій після звітної дати на коригуючі та некоригуючі – згідно з МСБО 10, з урахуванням суттєвості події (для деталізації розкриття у Примітках);
- класифікація оренди на короткострокову та довгострокову – визначення відповідності критеріям договорів оренди згідно з вимогами МСФЗ 16;
- судження щодо визнання активу кваліфікаційним, зв’язок кваліфікаційного активу (МСБО 23) та кредитних ресурсів (дата початку, призупинення та припинення) - тривалість створення (поліпшення) активу – більше 3 місяців.

2.4.3. Основи оцінки, застосованої при складанні фінансової звітності

До основних оцінок, що повинні бути покладені в основу МСФЗ- звітності, відносяться:

- оцінки щодо суттєвості: КУА Фондом встановлено «пороги» суттєвості - щодо відображення окремих статей у фінансовій звітності, щодо розкриття інформації у Примітках, щодо вибору окремих мультиплікаторів (ставки дисконтування тощо);
- кількісна інформація про ризики, що виникають унаслідок фінансових інструментів та на які суб’єкт господарювання наражається протягом періоду та на кінець звітного періоду (МСФЗ 7) – використовуються значення таких показників: суми збитків від очікуваних

кредитних ризиків; значення коефіцієнтів ліквідності; фінансового левериджу; коефіцієнту вірогідності банкрутства Уільяма Бівера, тощо;

- метод оцінки справедливої вартості та результати його застосування, вхідні дані для методик оцінювання: використання даних відкритих джерел про справедливу (ринкову) вартість активів та зобов'язань – даних I та II рівня джерел, передбачених МСФЗ 13;
- знецінення дебіторської заборгованості – на підставі аналізу змін у стані платоспроможності дебітора порівняно з попередніми оцінками щоквартально – згідно з вимогами МСФЗ 9;
- валютні курси – за офіційним курсом НБУ на дату операції і на дату фінансового звіту - за МСБО 21;
- функціональна валюта Фонду (за МСБО 21) - національна валюта Україна – гривня;
- сума очікуваного відшкодування для непоточних активів – більша з двох величин – чиста вартість реалізації активу або теперішня вартість майбутніх грошових потоків від використання та ліквідації активу – згідно з МСБО 36;
- оцінки прогнозних грошових потоків – з урахуванням рівня інфляції – за МСБО 36;
- оцінка непередбачених активів та зобов'язань – згідно з міркуваннями керівництва КУА – зобов'язання, які згідно з вимогами МСБО 37 не слід відображати у фінансовій звітності, але слід розкривати у Примітках – зокрема, незавершені судові справи, очікувані зміни у законодавстві, які можуть впливати на зобов'язання Фонду, і на які Фонд не має впливу;
- оцінки (визначення) застосовуваних ставок дисконтування – залежить від виду активів, зобов'язань, щодо визначення вартості здійснюється процедура дисконтування (можуть бути використані дані статистики НБУ про вартість кредитів або вартість депозитів, розрахунок середньозваженої вартості капіталу).

Висновок щодо оцінок, застосованих управлінським персоналом КУА Фонду під час складання фінансового звіту за 2022 рік

Ця фінансова звітність підготовлена на базі історичної собівартості за винятком оцінки за справедливою та амортизованою вартістю для окремих активів.

Оцінку за справедливою вартістю використано для фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». *Фінансові інструменти становлять значну частину активів Фонду.* Тому під час визначення їх справедливої вартості Фондом застосуються методи оцінки фінансових інструментів, дозволені МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають дані, отримані із відкритих джерел, 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 (у разі відсутності відкритих даних про справедливу вартість активу). Застосовані Фондом методи визначення справедливої вартості фінансових активів і зобов'язань відповідають вимогам МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю».

2.5. Основи облікової політики Фонду

2.5.1. База формування облікової політики

Облікова політика - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ надають варіанти вибору облікових політик, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти

таку фінансову звітність, яка міститиме *доречну та правдиву* інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються.

Положення про облікову політику ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» розроблене та затверджене 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 (з 2015 року).

- 2.5.2.** З метою дотримання єдиних принципів та підходів до відображення у обліку та звітності господарських операцій, Компанія з управління активами Фонду обирає як найбільш оптимальні такі засади відображення господарських операцій Фонду, що передбачені відповідними МСФЗ/МСБО:

<i>1. Облік фінансових інструментів</i>		
1.1а.	Умова визнання фінансових інструментів	Лише за умови, якщо Фонд є стороною <i>контрактної угоди</i> щодо інструменту
1.1б.	Момент визнання і припинення визнання фінансового інструмента	За датою розрахунку (розділ 2 МСФЗ 9)
	Порядок заліку фінансового активу і фінансового зобов'язання	<i>Фінансовий актив і фінансове зобов'язання згортаються з відображенням у балансі згорнутого сальдо, якщо Фонд має:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>юридичне право на залік визнаних сум;</i> • <i>можливість і намір погасити згорнуте зобов'язання або реалізувати активи і погасити зобов'язання одночасно</i>
	Бізнес – моделі управління фінансовими активами, що застосовуються Фондом	<i>Спекулятивна</i> – <i>поточні фінансові інвестиції (утримувані для торгівлі)</i> <i>Інвестиційно-консервативна</i> (<i>позики, боргові інструменти</i>) <i>Змішана</i> (<i>боргові інструменти, нструменти власного капіталу інших підприємств</i>)
	Класифікація фінансових активів	У відповідності з Розділом 4 МСФЗ 9 – на підставі тестування ознак фінансового активу - в <i>залежності від їх подальшої оцінки.</i>
1.2.	Групи фінансових активів	Фонд виділяє такі групи фінансових активів, що надалі оцінюються за: <i>Група 1.</i> За амортизованою вартістю за моделлю ефективної ставки відсотка <i>Група 2.</i> Боргові інструменти – за справедливою вартістю через інший сукупний дохід <i>Група 3.</i> Інструменти капіталу – за

		справедливою вартістю через інший сукупний дохід Група 4. За справедливою вартістю через прибутки /збитки
1.4.	Критерії віднесення фінансових активів до певної групи	Однчасне виконання обох таких критеріїв: - бізнес-моделі Фонду з управління фінансовими активами; та - характеристиками грошових потоків, які установлені договором за фінансовим активом.
1.4.1	Документальне оформлення класифікації фінансових активів під час первісного визнання	У первинні документи під час первісного визнання фінансового активу внести скорочені характеристики групи, до якої відносять актив: АВ – П/З; СВ – ІСД; СВ – П/З
1.4.2	Критерії віднесення активу до такого, що оцінюється за амортизованою вартістю	<i>Однчасне дотримання обох зазначених нижче умов:</i> - фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; - і договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми
1.4.3	Критерії віднесення активу до такого, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	<i>Однчасне дотримання обох зазначених нижче умов:</i> - фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів, і - договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми
1.4.4	Критерії віднесення активу до такого, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток,	Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо він не оцінюється - за амортизованою собівартістю або - за справедливою вартістю через інший сукупний дохід
1.4.5	Винятки під час класифікації фінансових активів	1. Фонд користується своїм правом (згідно з п. 4.1.5. МСФЗ 9) під час первісного визнання фінансового активу безвідклично призначити його як такий, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток

		<p><i>або збиток</i>, якщо таке рішення усуває або значно зменшує невідповідність в оцінці або визнанні активів або зобов'язань</p> <p>2. Фонд залишає за собою право прийняти під час первісного визнання певних інвестицій в <i>інструменти власного капіталу</i>, які в іншому випадку оцінювалися б за справедливою вартістю через прибуток або збиток, безвідклично рішення про відображення подальших змін справедливої вартості в іншому сукупному доході.</p>
	Перекласифікація фінансових інструментів	Фонд має право на перекласифікацію фінансових інструментів у відповідності з вимогами МСФЗ 9 із відповідним відображенням у обліку (перспективно)
	Відображення у фінансовій звітності грошових коштів та їх еквівалентів (і відсотків, нарахованих банківськими установами)	<p>А. По статті «Гроші та їх еквіваленти»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - гроші на поточних банківських рахунках (в національній і іноземній валюті); - еквіваленти грошових коштів; - депозити в банківських установах – до запитання <p>Нараховані банківською установою відсотки по групі А відображаються як інші операційні доходи.</p> <p>Б. По статті «Поточні фінансові інвестиції»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строкові депозити – терміном до 1 року <p>По статті «Інші довгострокові фінансові інвестиції»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строкові депозити терміном понад 12 місяців від дати звітності <p>Нараховані банківською установою відсотки по групі Б відображаються як фінансові доходи</p>
1.5.	Оцінка фінансових активів	Згідно з Розділом 5 МСФЗ 9 – на підставі наведеної вище класифікації фінансових інструментів
1.5.1	Оцінка фінансових активів під час придбання (первісного визнання)	Фонд під час первісного визнання оцінює фінансовий актив за його справедливою вартістю плюс (у випадку фінансового активу, що не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) витрати на операцію , що можуть бути безпосередньо віднесені на придбання або випуск фінансового активу
1.5.2	Оцінка фінансових активів на звітну дату	Після первісного визнання Фонд оцінює фінансовий актив згідно з пунктами 4.1.1–4.1.4 МСФЗ 9:

		(а) за амортизованою собівартістю; (б) за справедливою вартістю через інший сукупний дохід; або (в) за справедливою вартістю через прибуток або збиток
1.5.3	Зменшення корисності фінансових активів	Фонд застосовує вимоги розділу 5.5. МСФЗ 9 щодо зменшення корисності: - до фінансових активів, які оцінюються за амортизованою собівартістю, та - до фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід
1.5.3 .1.	Метод визначення суми резерву під кредитні збитки за фінансовим інструментом	Фонд оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту , якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання
1.5.3 .2.	Коригування суми резерву під кредитні збитки за фінансовим інструментом	Фонд визнає суму очікуваних кредитних збитків (або здійснює відновлення корисності), з метою коригування резерву під збитки станом на звітну дату, до суми, яка має бути визнана згідно з МСФЗ 9, і відображає вказане коригування як прибуток або збиток від зменшення (відновлення) корисності в прибутку або збитку
1.5.3 .3.	Визнання резерву під збитки за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	Резерв під збитки визнається у складі витрат періоду і одночасно – на рахунках капіталу (іншого сукупного доходу) і не зменшує балансової вартості фінансового активу, зазначеної у звіті про фінансовий стан
1.5.3 .4.	Визнання резерву під збитки за фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю	Резерв під збитки визнається у складі витрат періоду як контрактивний рахунок і зменшує балансову вартість фінансового активу у звіті про фінансовий стан
1.6.	Враховання КУА Фонду вимог Регулятора – НКЦПФР - до оцінки фінансових інструментів	Порядок оцінки активів (Додаток № 3 до цього наказу), розроблений КУА Фонду з урахуванням вимог Регулятора – НКЦПФР - та згідно з МСФЗ 13 «Оцінка за справедливою вартістю»
2. Облік доходів та витрат		
2.1.	У бухгалтерському обліку - визначення винагороди КУА, зберігача	Під час підписання акту наданих послуг
2.2.	Перелік звітних сегментів	• операції з цінними паперами
2.3.	Пріоритетний вид сегменту	Операції з цінними паперами
2.4	Облік операцій з суборенди	<i>Варіант А. Відображення суборенди орендованих активів як операції з фінансової</i>

		<p>оренди: списання активу у формі права користування; відображення довгострокової дебіторської заборгованості за теперішньою вартістю; відокремлення у кожному нарахованому (отриманому) платежі суми фінансових доходів і суми зменшення заборгованості. Вказаний варіант застосовується у разі наявності ознак фінансової оренди, які наведені у МСФЗ 16 (актив після строку оренди не повертається орендодавцю; теперішня вартість орендних платежів дорівнює справедливій вартості орендованого активу; термін оренди становить більшу частину строку корисного використання активу; актив має специфічний характер, тощо).</p> <p>Варіант Б. Надання орендованих активів у короткострокове користування іншим суб'єктам господарювання відображається як операційна оренда: отримана (нарахована) плата за послугу надавачем послуги відображається як операційний дохід періоду, а у контрагента – отримувача послуги – як операційні витрати періоду.</p> <p>Варіант Б відповідає економічній сутності операцій і впливає з вимоги відображення операцій, виходячи з їх економічної суті, а не лише з юридичної форми, що згідно з Концептуальною основою фінансової звітності – 2018 (яка застосовується з 2020 року), є однією з якісних характеристик фінансової інформації.</p>
2.5.	Закриття рахунків фінансових результатів	Рах.79 закривається у кінці звітного року
2.6.	Застосування для обліку витрат рахунків класу 8 та 9	Застосовується лише клас рахунків 9; клас рахунків 8 не застосовується
<i>3.Облік власного капіталу</i>		
3.1.	Зміни розміру зареєстрованого (статутного) капіталу	Після державної реєстрації змін в НКЦПФР
3.2.	Виправлення помилок минулих років, виявлених у поточному році	За рахунок нерозподіленого прибутку (рах.441), якщо вказані помилки вплинули на фінансовий результат відповідного року із відображенням у Звіті про власний капітал
<i>4.Інші положення</i>		

4.1.	Проведення інвентаризації	Не рідше одного разу на рік, у відповідності з чинними нормативними документами (Положенням, затвердженим наказом Мінфіну України № 879 від 02.09.2014р.)
4.2.	Межа істотності – для відображення подій у Примітках до фінансового звіту	Визначається за рішенням (професійним судженням) керівництва КУА - враховуючи положення документу : «Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства», затверджені наказом Мінфіну України від 27.06.2013р. № 635 <ul style="list-style-type: none"> - для відокремлення і відображення статті фінансової звітності -5% від вартості активів на початок звітного періоду з урахуванням переліку вписуваних статей фінансової звітності, наведених у Додатку 3 до П(С)БО 1; - для відображення подій і сум у Примітках до фінансового звіту – від 2% до 5% до вартості активів на початок звітного періоду та сутність події; - для застосування ефективної (ринкової) ставки відсотка під час визначення ставки дисконтування – відхилення суми, визначеної за цими ставками на рівні 5% і більше.
<i>5. Фінансова звітність Фонду</i>		
5.1.	Формат фінансової звітності	За формами фінансового звіту, наведені у Додатку 1 до національного П(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності (в редакції 2013 року) із додавання графі «№ Примітки»
5.2.	Звіт про сукупний дохід	Єдиний звіт
5.3	Розрахунок прибутковості акцій (розділ III Звіту про сукупний дохід)	За ініціативою керівництва КУА розрахунок наводиться у Звіті про сукупні доходи з метою надання корисної інформації користувачам фінансового звіту – потенційним інвесторам,- незважаючи на те, що МСБО 33 не вимагає від Фонду наводити вказаний розрахунок. Сфера застосування МСБО 33 «Прибуток на акцію» передбачає складання цього розрахунку лише для підприємств, звичайні або потенційні звичайні акції яких продаються та купуються на відкритому ринку (на внутрішній чи закордонній фондовій біржі або на позабіржовому ринку, включаючи місцеві та регіональні ринки), або(і) які подають до комісії з цінних паперів або до іншої регулювальної

		організації з метою випуску звичайних акцій на відкритому ринку
5.4	Звіт про рух грошових коштів	За прямим методом
<i>5. Податковий облік та податкова звітність</i>		
5.1.	Облік податку на прибуток - відповідальний	Головний бухгалтер
5.2.	Облік інших податків та обов'язкових платежів - відповідальний	Головний бухгалтер

2.6. Врахування у обліковій політиці останніх змін до Концептуальної основи фінансової звітності та до окремих МСФЗ/МСБО

2.6.1. Зміни до Концептуальної основи фінансової звітності

Рада з МСБО 29.03.2018 р. опублікувала оновлену версію **Концептуальної основи фінансової звітності**, яка діє з початку 2020 року. Під час розробки Положення про облікову політику ПрАТ «КІНТО» на 2022 рік враховано внесені зміни, зокрема, повернення принципу обачності (як ознаки нейтральності фінансової інформації), та принципу превалювання економічної суті над формою під час відображення господарських операцій. У свою чергу, Рада з МСБО буде орієнтуватися на оновлену Концептуальну основу під час розроблення нових МСФЗ, а отже, вказані зміни можуть мати вплив на фінансову звітність Фонду.

Керівництво Товариства, керуючись вимогами Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», використовує у своїй обліковій політиці редакцію МСФЗ/МСБО, що розміщена на офіційному сайті Міністерства фінансів України, проте вивчає подальші зміни як у Концептуальній основі фінансової звітності, так і у МСФЗ/МСБО, що передбачаються РМСФЗ та обговорюються на час складання фінансової звітності.

2.6.2. Управлінським персоналом Товариства проаналізовано останні зміни до МСФЗ/МСБО (у тому числі – і очікувані) та їх можливий вплив на облікову політику та фінансову звітність Товариства.

Зокрема, аналізу підлягали зміни до МСФЗ/МСБО, які набрали/набирають чинності з:

1 січня 2022 року:		
Які МСФЗ/МСБО змінюються	Сутність змін	Вплив на фінансову звітність Товариства

<p>МСФЗ (IFRS) 3 “Об’єднання бізнесу”,</p> <p>МСБО (IAS) 16 “Основні засоби” та</p> <p>МСБО (IAS) 37 “Забезпечення, непередбачені зобов’язання та непередбачені активи”</p>	<p>МСФЗ 3 «Об’єднання бізнесу» МСФЗ 3 визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов’язання, які вона купує внаслідок об’єднання. МСФЗ 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальну основу фінансової звітності, щоб визначити, що визнається активом чи зобов’язанням.</p> <p>МСБО 16 «Основні засоби» У поточній редакції пункту 17 IAS 16 передбачено, що до первісної вартості включаються витрати на перевірку активу, зменшені на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. З 1 січня 2022 року забороняється враховувати із собівартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів, тоді як компанія готує актив до використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажів та відповідні витрати у складі прибутку або збитку.</p> <p>МСБО 37 “Забезпечення, непередбачені зобов’язання та непередбачені активи” В даний час пункт 68 МСБО 37 не уточнює, які витрати слід включати в оцінку витрат на виконання контракту з метою оцінки того, <u>чи цей договір є обтяжливим</u>. З 1 січня 2022 року до пункту 68 МСБО 37 внесені зміни, внаслідок яких встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов’язані з цим договором і включають: (а) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прями витрати на оплату праці та матеріали; і (б) розподілені інші витрати, безпосередньо пов’язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об’єкта основних засобів, що використовується для виконання серед інших даного договору. У змінах також пояснюється, що до створення окремого забезпечення (резерву) під обтяжливий договір організація визнає збиток від знецінення, понесений за активами, що використовуються під час виконання договору, а не за активами, виділеними на його виконання. Застосування цих змін може призвести до визнання більшого обсягу резервів під обтяжливі контракти.</p>	<p>Операції з об’єднання бізнесу у Товаристві відсутні, отже, впливу на фінансову звітність вказані зміни не мали, і на думку управлінського персоналу Товариства – не будуть мати у осяжному майбутньому.</p> <p>Для Товариства вказані операції (випуск пробної продукції та її продаж) не є характерними, отже вказані зміни до МСБО 16 не матимуть впливу на фінансову звітність Товариства</p> <p>У звітному періоді Товариством не створювались забезпечення на виконання обтяжливих контрактів. Керівництво Товариства постійно аналізує склад і суму витрат на виконання контракту для ідентифікації обтяжливого контракту. У разі його загрози його виникнення будуть враховуватися зміни у складі витрат згідно з оновленим МСБО 37.</p>
--	---	--

<p>МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ»</p>	<p>Пункт D16 (а) МСФЗ 1 надає дочірній організації, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, звільнення щодо оцінки його активів та зобов'язань.</p>	<p>1. Товариство не має дочірніх підприємств. 2. Товариство з фінансового звіту за період, що завершився 31 грудня 2015 року, застосувало МСФЗ 1 під час складання фінансової звітності згідно з вимогами МСФЗ.</p> <p>МСФЗ 1 застосовується лише один раз, отже, вказаний МСФЗ не є актуальним для Товариства, і не буде мати впливу на його фінансову звітність</p>
<p>МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»</p>	<p>Щодо припинення визнання фінансового інструменту Зміни пояснюють, які комісії враховує компанія, коли вона застосовує тест "10 відсотків", передбачений пунктом В3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи слід припинити визнання фінансового зобов'язання. Так, з 1 січня 2022 року при визначенні величини виплат комісійних за вирахуванням отриманих комісійних позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійні, виплачені або отримані позичальником або кредитором від імені один одного.</p>	<p>В обліковій політиці на 2022 рік Товариством враховані вказані зміни щодо операцій з припинення визнання фінансового інструмента</p>

<p>МСБО 41 «Сільське господарство»</p>	<p>З 1 січня 2022 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 МСБО 41 скасовано. Ці зміни приводять у відповідність вимоги МСБО 41 щодо оцінки справедливої вартості з вимогами інших стандартів МСФЗ.</p>	<p>Товариство не здійснює діяльність у сфері сільського господарства, і МСБО 41 Товариством не застосовується. Отже, на фінансову звітність Товариства зміни до МСБО 41 не вплинуть.</p>
<p>1 січня 2023 року</p>		
<p>МСФЗ (IFRS) 17 "Договори страхування" (зі змінами, опублікованими в 2020 – 2021 роках)</p>	<p>МСФЗ 17 замінює проміжний Стандарт – МСФЗ 4, вимагає забезпечення послідовного обліку для всіх страхових договорів на основі поточної моделі оцінки, надає корисну інформацію про рентабельність договорів страхування. МСФЗ 17 застосовується до: страхових контрактів (включаючи контракти перестраховування), які суб'єкт господарювання випускає, контракти перестраховування, які суб'єкт господарювання утримує, інвестиційних контрактів із умовами дискреційної участі, які він випускає, якщо суб'єкт господарювання випускає також і страхові контракти.</p>	<p>Товариство не здійснює і не планує здійснювати діяльність у сфері страхових послуг, отже даний МСФЗ у діяльності Товариства не застосовується і його впровадження на фінансову звітність Товариства не вплине.</p>
<p>Зміни до МСБО (IAS) 1 "Подання фінансової звітності"</p>	<p>Зміни стосуються класифікації поточних та довгострокових зобов'язань, зокрема: уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо організація має право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців – це право має існувати на дату закінчення звітного періоду; класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від ймовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом; докладніше прописаний порядок оцінки обмежувальних умов (ковенантів). Новий пункт у розділі "Короткострокові зобов'язання" викладено в такій редакції: "72А Право організації відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на дванадцять місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду. Якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то це право</p>	<p>Зміни будуть враховані в обліковій політиці Товариства на 2023 рік.</p>

	<p>існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше.”</p> <p>Зобов’язання класифікувалося як короткострокове виходячи з термінів його виконання, визначених умовами договору.</p> <p>Слід зауважити, що внесені зміни пропонують класифікувати зобов’язання як довгострокове шляхом “продовження” строку за рахунок наявності права виконати його пізніше як мінімум через рік після звітної дати.</p> <p>За результатами застосування змін до МСБО 1 класифікація частини короткострокових зобов’язань може бути переглянута та змінена на довгострокові.</p>	
<p>МСБО (IAS) 8 “Облікові політики, зміни у бухгалтерських оцінках та помилки”</p>	<p>Визначення облікових оцінок</p> <p>Зміни до МСБО 8 уточнюють різницю між змінами облікових політик та облікових оцінок, а також визначають облікові оцінки як монетарні суми у фінансових звітах, щодо яких є невпевненість в оцінці.</p> <p>У тексті Змін наголошується на тому, зокрема, що: зміни в облікових оцінках, що є наслідком нової інформації або нових розробок, не є виправленням помилок; результати зміни вхідних даних або методики оцінки є змінами в облікових оцінках, якщо вони не впливають із коригувань помилок минулих періодів; зміни в облікових оцінках можуть впливати лише на прибутки/збитки поточного періоду або поточного та майбутнього періодів.</p>	<p>Зміни будуть враховані в обліковій політиці Товариства на 2023 рік</p>
<p>МСБО 12 «Податки на прибуток»</p>	<p>Визнання відстрочених податків</p> <p>Відстрочене податкове зобов’язання слід визнавати щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню, крім тих випадків, коли такі різниці виникають від:</p> <p>а) первісного визнання гудвілу, або</p> <p>б) первісного визнання активу чи зобов’язання в операції, яка:</p> <p>i) не є об’єднанням бізнесу;</p> <p>ii) не має під час здійснення жодного впливу ні на обліковий, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток);</p> <p>iii) під час здійснення не призводить до виникнення тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, в рівних сумах.</p> <p>Відстрочений податковий актив слід визнавати</p>	<p>Зміни будуть враховані в обліковій політиці Товариства на 2023 рік (за умови дотримання вимог ст. 134.1.1. ПКУ).</p>

	<p>щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню, якщо є ймовірним, що буде отримано оподатковуваний прибуток, до якого можна застосовувати тимчасову різницю, яка підлягає вирахуванню, за винятком ситуацій, коли відстрочений податковий актив виникає від первісного визнання активу або зобов'язання в операції, яка:</p> <p>а) не є об'єднанням бізнесу;</p> <p>б) не впливає під час здійснення операції ні на обліковий прибуток, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток);</p> <p>в) під час здійснення не призводить до виникнення тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, в рівних сумах.</p> <p>На початку найбільш раннього порівняльного періоду суб'єкт господарювання повинен:</p> <p>а) визнати відстрочений податковий актив в тій мірі, в якій є ймовірним, що буде отримано оподатковуваний прибуток, до якого можна застосовувати тимчасову різницю, що підлягає вирахуванню, та відстрочене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, пов'язаних з:</p> <p>i) активами з правом використання та орендними зобов'язаннями, та</p> <p>ii) витратами на виведення з експлуатації, відновлення та подібними зобов'язаннями та відповідними сумами, визнаними як частина вартості пов'язаного активу; та</p> <p>б) визнає кумулятивний вплив першого застосування Змін як коригування вхідного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента капіталу) на цю дату.</p>	
--	---	--

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

3.1. Непоточні активи – відсутні

3.2. Поточні активи - фінансові інструменти

3.2.1. Гроші та їх еквіваленти

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

Показники	31.12.2022.	31.12.2021.
Гроші та їх еквіваленти	2537	1
Усього*	2537	1
*сума грошових коштів, які обмежені у	-	-

використанні

3.2.2. Довгострокові фінансові інвестиції - відсутні

3.2.3. Поточні фінансові інвестиції – фінансові інструменти, утримувані для торгівлі, які оцінюються за справедливою вартістю * через прибуток/збиток

тис. грн.

Компоненти інструментів власного капіталу	31.12.2022.	31.12.2021.
Акції	0	0
Частки у статутному капіталі	43341	4524
Усього	43341	4524

3.2.3.1. А. Інформація про склад фінансових інструментів (інструментів власного капіталу)

грн..

№ з/п	Емітент акцій, корпоративних прав	31.12.2022.			31.12.2021.		
		Оцінена вартість, грн.	Кількість ЦП	Відсоток володіння	Оцінена вартість, грн.	Кількість ЦП	Відсоток володіння
1.	ПрАТ «Маріупольський з-д важкого машинобудування»	0*	53932	0,02	0*	53932	0,02
2.	Частка ТОВ «ТРЦ»Станіслав»	43 341 104,72		39,51	4 524 072,22		39,51
Усього –		43 341 104,72			4 524 072,22		

*Згідно розпорядження НКЦПФР №97-ДР-3 від 15.05.2019р. зупинено обіг акцій ПрАТ «Маріупольський завод важкого машинобудування», тому акції оцінені в 0.

Інформація про використання вхідних даних для визначення справедливої вартості фінансових інструментів – інструментів капіталу

Рівень вхідних даних для оцінки згідно з МСФЗ 13	Найменування фінансового активу – інструменту капіталу	Справедлива вартість, тис. грн. на 31.12.2022р.
1й рівень	Вхідні дані 1-го рівня – це ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких суб'єкт господарювання може мати доступ на дату оцінки	
Усього – по цій групі фінансових інструментів		-
2й рівень	Вхідні дані 2-го рівня – це вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до 1-го рівня), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано	

<u>Усього – по цій групі фінансових інструментів</u>		-
3й рівень*	Вхідні дані 3-го рівня – це вхідні дані для актива чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі	
	ТОВ "ТРЦ "Станіслав"	43 341 104,72
<u>Усього – по цій групі фінансових інструментів</u>		43 341 104,72
Разом – по фінансовим інструментам – інструментам капіталу, які оцінюються за справедливою вартістю		43 341 104,72

В процесі визначення справедливої вартості фінансових активів – інструментів капіталу - КУА Фонду користується своїм правом застосовувати положення МСФЗ 9 «Фінансові інструменти), зокрема, п.Б.5.2.3. (Інвестиції в інструменти власного капіталу та договори на такі інвестиції), згідно з яким усі інвестиції в інструменти власного капіталу та договори на такі інвестиції повинні оцінюватись за справедливою вартістю. Водночас, у виключних випадках, собівартість може бути прийнятною оцінкою справедливої вартості. Така ситуація може мати місце у разі недостатності наявної більш актуальної інформації для оцінки справедливої вартості або за наявності широкого діапазону можливих оцінок справедливої вартості, коли собівартість відображає найкращу оцінку справедливої вартості у межах цього діапазону.

а) ціни котирувань (некориговані) на активних ринках для ідентичних активів або зобов'язань (рівень 1);

б) вхідні дані, інші ніж ціни котирувань, що увійшли у рівень 1, які спостерігаються для активу або зобов'язання або прямо (тобто як ціни), або опосередковано (тобто отримані на підставі цін) (рівень 2);

в) вхідні дані для активу чи зобов'язання, що не ґрунтуються на даних ринку, які можна спостерігати (неспостережні вхідні дані) (рівень 3).

28 листопада 2022 року укладено договір купівлі-продажу частки в ТОВАРИСТВІ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТІ «ТОРГОВО-РОЗВАЖАЛЬНИЙ ЦЕНТР»СТАНІСЛАВ» по справедливій вартості. В зв'язку з чим пакет, в розмірі 39,5% статутного капіталу Товариства, був переоцінен по справедливої вартості в розмірі 43341104,72 грн. Сума дооцінки склала 38 817 032,50грн.

На 31.12.2022р. не всі зобов'язання цього договору виконані, тому частка не передана.

КУА Фонду докладає зусиль для максимального використання джерел, передбачених Рівнем 1 та Рівнем 2 і мінімізує застосування даних Рівня 3 (у разі відсутності відкритих даних з перших двох рівнів джерел).

Б. Фінансові інструменти, які нескасовно призначені Фондом при первісному визнанні такими, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки / збитки – **відсутні**

В. Фонд не використовувало своє право, дозволене МСФЗ 9 на призначення **інвестицій в інструменти капіталу як таких, що будуть оцінюватися за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході.**

Г. Грошові кошти, еквіваленти грошових коштів, які відображені у складі поточних фінансових інвестицій – на 31.12.2022р. -2537,0 тис.грн.(розрахунковий рахунок- 2,0 тис.грн., депозитних рахунок- 2535,0 тис.грн.)

3.2.4. Розкриття інформації щодо статті «Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги» на 31.12.2022р.

№ з/п	Найменування дебітора (Код за ЄДРПОУ)	Предмет заборгованості	Сума грн	Дата виникнення	Планова дата погашення
1	ДУ «АРІФРУ»	Інформаційні послуги подання звітності	840,00	28.12.2022	31.12.2023
Усього			840,00	X	X

Розкриття інформації щодо статті «Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги» на 31.12.2021р.

з/п	Найменування дебітора (Код за ЄДРПОУ)	Предмет заборгованості	Сума, грн.	Дата виникнення	Планова дата погашення
1.	ТОВ «Сова Капітал» (22950937)	За цінні папери	54130,00	01.12.2020	31.12.2022
2.	ПАТ «НДУ» (30370711)	За депозитарні послуги	494,00	20.12.2021	31.01.2022
3.	ДУ «АРІФРУ»	Інформаційні послуги подання звітності	600,00	23.12.2021	31.12.2022
Усього			55224,00	X	X

Поточна дебіторська заборгованість в 2021-2022р. враховувалась за вартістю погашення (без дисконтування), оскільки вплив зміни вартості грошей у період, який не перевищує 30 днів, не є суттєвим.

Похідні фінансові інструменти, які призначались би для **хеджування** грошових потоків та справедливої вартості, Фондом у 2022 році не використовувались.

3.2.5. Перекласифікація фінансових активів .

У звітному періоді Фонд не здійснював жодних перекласифікацій фінансових активів з однієї категорії до іншої .

3.2.6. Рахунок для відображення втрат від кредитних збитків.

Товариством використовується контрактивний рахунок - для відображення резерву під кредитні збитки, який зменшує балансову вартість фінансового інструменту. Резерв очікуваних кредитних збитків в 2022 році не створювався.

3.3.1. Довгострокові зобов'язання і забезпечення у Фонду відсутні

3.4.1. Поточні зобов'язання і забезпечення

Розкриття інформації щодо статті «Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» на 31.12.2022р.

№ з/п	Найменування дебітора (Код ЄДРПОУ) за	Предмет заборгованості	Сума,грн.	Дата виникнення	Планова дата погашення
1	ЗНВКІФ«Алькор» (41043297)	Корпоративні права	3227729,52	30.12.2022	31.12.2022
Усього			3227729,52	X	X

Розкриття інформації щодо статті «Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги» на 31.12.2021р.

	Найменування дебітора(Код за ЄДРПОУ)	Предмет заборгованості	Сума,грн.	Дата виникнення	Планова дата погашення
	ПрАТ «КІНТО» (16461855)	Винагорода за управління активами	478033,42	01.12.2021	31.12.2022
	ПрАТ «КІНТО» (16461855)	За суборенду приміщення	16551,66	31.12.2021	31.12.2022

	ПРЕУС БАНК»МКБ»(20 034231)	Депозитарні послуги	350,00	31.12.2021	31.01.2022
	ТОВ»КІНТО,Лт д (19263860)	Послуги маркет- мейкера	9500,00	30.12.2019	31.12.2022
	ТОВ»КІНТО,Лт д (19263860)	Винагорода повіреного	38589,35	05.12.2020	31.12.2022
	Усього		543024,43	X	X

3.5. Власний капітал

3.5.1. Складові власного капіталу

тис. грн.

№ з/п	Статті (компоненти)	31.12.2022	31.12.2021
1.	Зареєстрований капітал	8460	8460
2.	Капітал у дооцінках	-	-
3.	Додатковий капітал	6196	6196
4.	Резервний капітал	не створюється згідно із законодавством про ІСІ	
5.	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	27999	(10615)
6.	Вилучений капітал	(4)	(4)
	Усього	42651	4037

Збільшення вартості власного капіталу Фонду за 2022 рік пов'язане з отриманням прибутку в сумі 38614,0 тис.грн.

3.5.1.1. Зареєстрований (статутний) капітал Фонду

Початковий статутний капітал (СК) ПАТ «Закритий недиверсифікований 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

3.5.1.2. Неоплачений капітал на 31.12.2022 р. відсутній.

3.5.1.3 Вилучений капітал на 31.12.2022р. відображає собівартість викуплених акцій Фонду в сумі 4,0 тис.грн. Викуплено 1 власну акцію в 2021 році

3.5.1.4.Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)

Непокриті збитки Фонду становили:

- на початок звітного періоду - 01.01.2022 року - 10 615 тис. грн.;
 - Нерозподілений прибуток на кінець року:
 - на кінець звітного періоду - 31.12.2022р. – 27999 тис. грн.
- В 2022 р. отримано прибуток в сумі 38614,0 тис. грн.

3.6 Доходи і витрати

3.6.1. Доходи

3.6.1.1. Дохід від реалізації товарів та послуг (за договорами з клієнтами)

Склад доходів від реалізації товарів та послуг, що були отриманні за рік, що закінчується 31 грудня 2022 року:

№ з/п	Види продукції (послуг)	тис. грн.	
		2022р.	2021р.
1.	Чистий дохід від реалізації фінансових інструментів – основний вид діяльності Фонду	-	-
Усього		-	-

3.6.1.2. Інші операційні доходи .

№ з/п	Види продукції (послуг)	2022	2021
1.	1.Списання кредиторської заборгованості	-	659,0
	2.Дооцінка фінансових активів	38817,0	
Усього		38817,0	659,0

3.6.1.3. Інші операційні витрати 2021р. відсутні. В 2022р. складають 4,0тис.грн- штраф згідно Постанови НКЦПФР №509-КФ від 21.12.2021р.

3.6.1.4. Інші доходи, як і інші витрати, у 2021-2022рр. відсутні.

3.6.2 Витрати

3.6.2.1. Адміністративні витрати

тис.грн.

№ з/п	Елементи адміністративних витрат	2021	2022
1.	Винагорода КУА	98,2	140,0
2.	Суборенда приміщення	4,4	6,0
3.	Комісійна винагорода	0	0
4.	Інформаційно-консультаційні послуги	9,0	5,0
5.	Депозитарні послуги	9,2	11,0
6.	Аудиторські послуги	9,0	25,0
7.	Винагорода маркет-мейкера	0	0
8.	Послуги банку	3,2	1,0
9.	Нотаріальні послуги	3,4	0
10.	Виготовлення конверту та відправка	1,0	1,0
11.	Проведення ДЗЗА	0	10,0
12.	Послуги реєстратора	1,6	0
Усього адміністративних витрат		139,0	199,0

3.7. Непередбачені зобов'язання та непередбачені активи Фонду

На 31.12.2022 року Фонд не виступає учасником (стороною) будь – яких судових справ, тому непередбачені активи, як і непередбачені зобов'язання, відсутні.

4. Характеристика ризиків та політика управління ними керівництвом КУА.

4.1. Характеристика ризиків, пов'язані з загальними умовами господарської діяльності в Україні

Фінансова діяльність, як правило, пов'язана із значними ризиками. Крім того, в своїй діяльності Товариство наражається також на ризики, які пов'язані із загальним станом економіки країни. Україна, як країна для ведення бізнесу і - особливо бізнесу, пов'язаного з фінансовою діяльністю, протягом останніх 10 років залишається країною з високими ризиками, про що свідчать низькі, на рівні спекулятивних кредитні рейтинги країни.

Бойові дії на Сході країни, які призвели до розриву господарських зв'язків між підприємствами, втрата контролю над частиною території, фактично економічна блокада зі сторони Російської Федерації, починаючи з 2014 року, призвели до дуже серйозного економічного спаду в Україні.

У 2022 році ситуація суттєво загострилась в зв'язку з повномасштабним вторгненням РФ в Україну. Ризик тривалості воєнних подій, пов'язаних з військовою агресією РФ в Україну.

Війна спричиняє негативний вплив на всі сфери життя, як держави в цілому, так і окремої людини та суб`єктів господарювання. Військові дії призводять до значних жертв, міграції населення, пошкодження інфраструктури та порушення економічної діяльності в Україні.

За час воєнних дій в Україні спостерігається значне зростання цін на сировину, енергетичні ресурси. Ці умови можуть значно погіршитися через ширші наслідки війни в Україні, посилення інфляційного тиску та послаблення глобального відновлення після війни.

Ризик системи оподаткування

В Україні податкове законодавство часто змінюється і нерідко ці зміни негативним чином впливають на суб'єкти господарювання, які здійснюють інвестиційну діяльність.

На даний час у податковому законодавстві чітко проглядається одна з функцій податків – фіскальна, і практично не помітна головна функція – стимулююча. Враховуючи невеликий обсяг діяльності Товариства, незначний рівень рентабельності його діяльності, виникнення додаткових обов'язкових платежів і додатковий податковий тиск можуть стати надто обтяжливими для Товариства.

Відсутність реформ у фінансовій сфері

Держава постійно відкладає пенсійну реформу, яка б передбачала впровадження другого рівня системи пенсійного забезпечення, тобто, загальнообов'язкового державного пенсійного страхування (накопичувальна система пенсійного страхування), яке б стимулювало розвиток ринку цінних паперів в Україні та діяльність з управління активами.

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 біржах і доступних для інвестування інвестиційним та пенсійним фондам України, характеризується слабкою ліквідністю.

З метою мінімізації цих ризиків керівництво Товариства заздалегідь аналізує заплановані зміни до національного законодавства, інших нормативних актів з метою виявлення подібних і нових ризиків, підтримує постійний зв'язок з Регулятором - НКЦПФР, з профільними асоціаціями, іншими учасниками ринку цінних паперів, експертними групами та окремими експертами, які консультують вищий законодавчий орган України, регулюючі органи в Україні, переконуючи їх вже на етапі розробки нормативної бази в недоцільності внесення окремих змін до неї та наявності потенційних ризиків від вказаних змін.

З метою наближення впровадження реформи в сфері пенсійного забезпечення керівники Товариства приймають участь в розробці законопроектів, які передбачають широке впровадження накопичувальної системи пенсійного страхування, прийняття відповідного законодавства.

4.2. Фінансові ризики є типовими для суб'єктів господарювання, що здійснюють діяльність у сфері фінансових послуг, зокрема - на фондовому ринку.

Фінансові ризики включають: кредитний ризик, ризик неліквідності, інші ринкові ризики.

4.2.1. Кредитний ризик - ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони.

Основними активами Фонду, які можуть створювати загрозу кредитного ризику є фінансові активи, які оцінюються за амортизованою вартістю: інструменти власного капіталу інших підприємств, торговельна та інша дебіторська заборгованість, боргові фінансові інструменти, а також грошові кошти (розміщені у банківських установах).

Для Фонду може існувати ризик того, що контрагент (клієнт) не оплатить послуги з управління активами або порушить терміни виконання своїх зобов'язань перед Фондом. В зв'язку з цим, а також враховуючи вимоги МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», Фонд створює, і на кожен звітну дату (квартальну) переглядає суму зменшення корисності активу. для відображення реальної суми очікуваних кредитних збитків за кожним активом (або групою однорідних активів).

4.2.2. 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.

Динаміка рівня ризику ліквідності активів Фонду характеризують наведені нижче дані

№ з/п	Показники	на 31.12.2021.	на 31.12.2022.
1. Вихідні дані*, тис. грн.			
1.1.	Вартість активів на кінець звітного періоду	4 580	4 5879
1.2.	Вартість поточних активів на кінець звітного періоду	4 580	4 5879
1.2.1.	у тому числі: запаси	-	-
1.2.2.	гроші, розрахунки та інші активи	4 580	45879
1.2.2.1.	з п.1.2.2 – гроші та їх еквіваленти, поточні фінансові інвестиції	4 525	45878
1.3.	Зобов'язання на кінець звітного періоду	543	3228
1.3.1.	поточні зобов'язання	543	3228
1.4.	Сума амортизації необоротних активів за період	-	-
1.5.	Чистий прибуток (збиток) за період	520	38614
1.6.	Вартість нетто-робочого капіталу (власних оборотних коштів)	4 037	42 651
2. Показники ліквідності Товариства			
№	Показник	Значення	
		Нормативне	Фактичне
2.1.	коефіцієнт абсолютної ліквідності	не менше 0,15	8,33 14,2
2.2.	коефіцієнт швидкої ліквідності	не менше 0,6 і не більше	8,43 14,21
2.3.	(лакмусовий) коефіцієнт покриття	0,8 не менше 1,0	8,43 14,21

Наведені у таблиці показники, надають підставу для висновків щодо ліквідності активів Фонду:

- вартість чистих активів за 2022 рік збільшилась на 38614 тис.грн.(чинники: отримано прибутки в сумі 38614.0 тис.грн.)
- всі показники ліквідності активів (поточної платоспроможності) Фонду знаходяться на високому рівні, значно перевищуючи їх нормативні значення;
- **Дії управлінського КУА Фоеду з метою підтримання рівня ліквідності активів**

Стан та динаміка ліквідності – спроможності своєчасно виконувати свої фінансові зобов'язання - ретельно контролюється керівництвом КУА Фонду, для чого управлінський персонал використовує процес детального (подекадного) бюджетування та прогнозу надходження і видатків грошових коштів для того, щоб отримати гарантії наявності адекватних ліквідних коштів як забезпечення виконання Фондом своїх платіжних зобов'язань.

4.2.3. Ринковий ризик – ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін.

Ринковий ризик охоплює три типи ризику:

валютний ризик,
відсотковий ризик та
інший ціновий ризик.

4.2.3.1. Валютний ризик

Валютний ризик полягає у тому, що на фінансові результати Фонда може спричинити негативний вплив зміни курсів обміну валют.

Незважаючи на те, що діяльність Фонда здійснюється у національній валюті України, коливання валютного курсу, які мали місце у останні роки, і зокрема, у звітному періоді, впливали на його діяльність.

Знецінення національної валюти України у попередні періоди негативно впливало на результати діяльності Фонда, враховуючи зв'язок діяльності Фонда з інвестиційною привабливістю фінансових інструментів – інструментів власного капіталу українських підприємств - емітентів.

Протягом звітного періоду відбулось певне зміцнення національної валюти, що створило умови для стабілізації діяльності фондового ринку в країні, і отже, у сфері діяльності Товариства.

4.2.3.2. Відсотковий ризик – ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок.

Зміна ринкових ставок відсотків суттєво впливає на оцінку фінансових інструментів, оскільки поширеною процедурою під час оцінки вказаних інструментів є дисконтування. Ставка дисконтування, як правило, визначається на рівні ефективної (тобто – ринкової) ставки відсотка. Між рівнем ставки дисконтування і теперішньою вартістю, визначеною із використанням вказаної ставки, існує зворотній зв'язок. Отже, зміни ринкових ставок

відсотків безпосередньо впливають як на оцінку фінансових активів, так і на фінансовий результат діяльності Фонду.

Вказаний чинник для Фонду є зовнішнім, який не залежить від КУА Фонду, і контролю над яким воно не здійснює, але при плануванні діяльності Фонду вказаний чинник обов'язково враховується як об'єктивна реальність (стабілізація економіки, як правило, призводить до зниження рівня відсоткових ставок – вартості кредитів і депозитів).

Внаслідок тенденції зниження рівня ставок відсотків у 2020 році різниця між номінальною і теперішньою (дисконтованою) вартістю фінансових активів зменшиться, що управлінським персоналом КУА справедливо оцінюється як позитивний фактор.

4.2.3.3. Інший ціновий ризик - ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

4.3. Інші ризики, на які наражається Фондом

Війна спричиняє негативний вплив на всі сфери життя, як держави в цілому, так і окремої людини та суб'єктів господарювання. Військові дії призводять до значних жертв, міграції населення, пошкодження інфраструктури та порушення економічної діяльності в Україні. Крім того, пов'язані з війною події відбуваються в період значної економічної невизначеності та нестабільності у світі, тому наслідки, скоріше за все, будуть взаємодіяти з наслідками поточних ринкових умов і посилювати їх.

Спостерігається значне зростання цін на сировину, енергетичні ресурси, зростання споживчого попиту в міру послаблення пандемії COVID-19, проблеми в ланцюгах поставок, що виникли через наслідки пандемії, не лише зберігаються, але і посилюються через нестачу робочої сили, запроваджені економічні санкції та торговельні суперечки, зміни ринків збуту. Ці умови можуть значно погіршитись через ширші наслідки війни в Україні, посилення інфляційного тиску та послаблення глобального відновлення після пандемії.

5. Управління капіталом Фонду

Згідно з вимогами МСБО 1 «Подання фінансових звітів» суб'єкти господарювання повинні надавати описову і кількісну інформацію про цілі, політику та процедури управління капіталом.

Метою КУА Фонду щодо управління капіталом є забезпечення стабільної кредитоспроможності і нормального рівня достатності капіталу для здійснення операційної діяльності і максимізації прибутку. Управління структурою капіталу враховує економічні умови господарювання Фонду.

КУА Фонду здійснює заходи з управління капіталом, спрямовані на зростання рентабельності (на даній час – подолання збитковості) капіталу, за рахунок оптимізації структури заборгованості та власного капіталу таким чином, щоб забезпечити безперервність своєї діяльності. Керівництво КУА Фонду здійснює аналіз структури капіталу на постійній основі (щоквартально). При цьому керівництво аналізує структуру власного капіталу та

притаманні його окремим складовим ризики. На основі отриманих висновків управлінський персонал КУА Фонду здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а такою виплати дивідендів та погашення заборгованостей. В процесі управління капіталом керівництво КУА Фонду керується положеннями Концептуальної основи фінансової звітності, зокрема, зокрема, розділом « Концепції капіталу і збереження капіталу».

Згідно з фінансовою концепцією капіталу, (під якою розуміється - інвестовані кошти або інвестована купівельна спроможність), капітал є синонімом чистих активів або власного капіталу суб'єкта господарювання.

Згідно з фізичною концепцією капіталу, такого як виробнича потужність, капітал розглядається у вигляді продуктивності суб'єкта господарювання, основаної, наприклад, на одиницях виробленої за день продукції.

Облікова модель Компанії з управління активами Фонду передбачає використання фінансової концепції капіталу. Вибір фінансової концепції капіталу базується на оцінці потреб користувачів фінансових звітів: фінансова концепція капіталу має прийматися, якщо користувачі фінансових звітів передусім зацікавлені в збереженні номінального інвестованого капіталу або купівельної спроможності інвестованого капіталу.

Обрана КУА Фонду концепція виходить з мети, яка має бути досягнута при визначенні прибутку, навіть якщо можуть виникати певні труднощі оцінки при застосуванні концепції.

Концепції збереження капіталу і визначення прибутку, яку використовує КУА Фонду, передбачає **збереження фінансового капіталу.**

Згідно з цією концепцією, прибуток визнається (заробляється), тільки якщо сума чистих активів на кінець періоду перевищує суму чистих активів на початок періоду після вилучення будь-яких виплат власникам або внесків власників протягом цього періоду

Вказана концепція забезпечує зв'язок між концепціями капіталу і концепціями прибутку, оскільки дає відправну точку для вимірювання прибутку; вона є передумовою для розмежування прибутковості капіталу суб'єкта господарювання і повернення його капіталу; **тільки надходження активів, що перевищують суми, необхідні для збереження капіталу, може вважатися прибутком і, відповідно, прибутковістю (віддачею) капіталу.**

Будь-яка сума, що перевищує суму, необхідну для збереження капіталу на початок періоду, відображається у фінансовій звітності як сукупний дохід (прибуток).

Вплив збільшення справедливої вартості фінансових активів на збільшення капіталу.

Збільшення ціни активів, утриманих протягом періоду, яке, як правило, називають прибутком від утримання, концептуально є прибутком (компонентом сукупного доходу).

Але він може не визнаватися як такий, доки активи не будуть реалізовані в результаті операції обміну. Якщо концепція збереження фінансового капіталу визначається в одиницях постійної купівельної спроможності, то прибуток відображає збільшення інвестованої купівельної спроможності за певний період. Таким чином, тільки та частина зростання ціни активів, котра перевищує загальний рівень цін, вважається прибутком. Решта збільшення вважається коригуванням збереження капіталу, а отже, частиною власного капіталу.

З метою управління капіталом і недопущення як його «проїдання», так і зниження достатнього рівня чистих активів Фонду, здійснюється моніторинг показників, які характеризують ефективність його використання.

КУА Фонду здійснює контроль капіталу із використанням системи взаємозв'язаних показників, головним з яких є коефіцієнт рентабельності капіталу (віддачі капіталу).

В процесі моніторингу ефективності використання капіталу використовуються показники, які:

- а) характеризують фінансову стійкість Фонду, рівень його залежності від зовнішніх джерел фінансування (коефіцієнт автономії, коефіцієнт фінансового левериджу (рівень боргу);
- б) впливають на показник рентабельності (віддачі) власного капіталу як головного критерію ефективності використання власного капіталу

В процесі прийняття рішень щодо поліпшення рівня показника віддачі капіталу застосовується пофакторний аналіз (який запропонований Компанією Дюпон) – аналіз впливу основних чинників на вказаний показник.

Взаємозв'язок коефіцієнтів за схемою «Дюпон – каскад»

Коефіцієнт рентабельності власного капіталу =

Чистий прибуток / Власний капітал =

= К-т рентабельності продаж x К-т обертання активів x К-т капіталізації

**Інформація про динаміку показників фінансової стійкості і рентабельності капіталу
Фонду за 2022 рік**

№ з/п	Показники	на 31.12.2021.	на 31.12.2022.
1. Вихідні дані*, тис. грн.			
1.1.	Чистий дохід від реалізації	-	-
1.2.	Середньорічна вартість активів	4 600,5	25229,5
1.3.	Середньорічна вартість власного капіталу	3 779	23344
1.4.	Вартість власного капіталу на початок звітного періоду	3 521	4037
1.5.	Вартість власного капіталу на кінець звітного періоду	4 037	42651
1.6.	Фінансовий результат звітного періоду, чистий прибуток (збиток)	520	38614
2. Показники фінансової стійкості і рентабельності капіталу Фонду			
2.1. Показники фінансової стійкості			
2.1.1.	коефіцієнт автономії (фінансової незалежності),	0,88	0,93
2.1.2.	коефіцієнт левериджу (рівень боргу)	0,13	0,07
2.2. Показники рентабельності (віддачі) власного капіталу, активів та ділової активності			
2.2.1.	коефіцієнт віддачі (збитковості) власного капіталу	0,1376	1,6541
2.2.2.	коефіцієнт капіталізації	1,217	1,0807
2.2.3.	коефіцієнт рентабельності (збитковості) активів	0,113	1,5305
2.2.4.	коефіцієнт рентабельності (збитковості) продажів	0	0
2.2.5.	коефіцієнт обертання активів	0	0

*Використано дані фінансової звітності Фонду за 2021- 2022 рр.

Наведені у таблиці показники, свідчать:

- діяльність Фонду у 2021 - 2022 р.р. була прибутковою ;
- вартість власного капіталу (чистих активів) збільшилась на 38614,0 тис. грн.,
(внаслідок отримання прибутку на суму 38614,0 тис.грн.;

- у 2022 – 2021рр залежність від зовнішніх джерел фінансування є незначною : коефіцієнт левериджу (рівня боргу) становить на 31.12.2022 року 0,07 (при припустимому значенні - до 1,00);
 - коефіцієнт рентабельності капіталу (віддача капіталу) у 2022 році має позитивне значення
- Загальний висновок щодо фінансового стану Фонду:**
- вартість чистих активів Фонду є більшою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу(на 34191,0 тис.грн).

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 ліквідністю. Результатом всього цього є зниження фондових індексів України. Саме з цієї причини різко знизилась доходи Фонду, і його діяльність у попередньому періоді була збитковою.
- коливання курсів іноземної валюти.
При 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 облигації 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 регулюється НКЦПФР у Положенням про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, затвердженим Рішенням НКЦПФР №1753 від 10.09.2013 та зареєстрованим 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 подальшого «проїдання» капіталу.

6. Інша інформація – суттєві події

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

№ з/п	Перелік подій,	Відомості про наявність подій	
		відображено у фінансовому звіті	не відображено у звіті, розкрито у 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*	було	було

* 24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан. Того ж дня НКЦПФР (Національна комісія з цінних паперів та фондовому ринку) на позачерговому засіданні прийняла низку рішень пов'язану з операціями з цінними паперами. Згідно з цим рішенням та наступним його уточненням датованим 08.03.2022 тимчасово з 11:00 24 лютого 2022 року зупинено розміщення, обіг та викуп всіх цінних паперів окрім проведення операцій необхідних для здійснення:

- 1) Національним банком монетарної та грошово-кредитної політики;
- 2) Міністерством фінансів операцій з обслуговування державного боргу.

Цим рішенням в редакції 08.03.2022 було затверджено перелік міжнародних ідентифікаційних кодів цінних паперів, операції з якими дозволені на вторинному ринку на період дії воєнного часу (перелік регулярно оновлюється та доповнюється).

Цей перелік складається виключно з військових облігацій - різновиду облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП), емітентом яких є держава в особі Міністерства фінансів України з цільовим призначенням отриманих за них коштів - для потреб Збройних сил України та потреб держави у військовий час.

Також цим рішенням НКЦПФР було зупинено проведення операцій з активами ІСІ та НПФ відповідно.

Згадані вище рішення НКЦПФР мають значні наслідки для бізнесу Товариства.

З одного боку, до закінчення бойових дій вони стабілізують активи інститутів спільного інвестування. Це відбувається як за рахунок відсутності негативної переоцінки активів ІСІ та НПФ, так і за рахунок відсутності відтоку клієнтів та/чи їх інвестицій з інвестиційних фондів та НПФ на час дії військового стану за виключенням припинення діяльності у випадку ліквідації інвестиційних фондів у період визначений раніше до початку дії воєнного стану. Ця ситуація зміниться після припинення дії військового стану. Дозволені операції призведуть до значного зменшення активів ІСІ.

З іншого боку, дії НКЦПФР навіть у період дії воєнного стану дещо зменшують доходи ІСІ через значне зменшення операцій з цінними паперами, зменшення пасивних доходів ІСІ внаслідок фіксації дохідності військових облігацій на невисокому рівні.

Війна нанесла і продовжує наносити колосальний удар по бізнесу емітентів акцій в Україні, акціями яких володіють інвестиційні фонди та НПФ. Відповідно після припинення бойових дій ціни цих цінних паперів значно зменшаться.

Війна також нанесла дуже сильний удар по доходам і статкам громадян України. Відповідно, можливості для громадян інвестувати, в тому числі в ІСІ в кілька наступних років будуть значно меншими, ніж перед війною.

Водночас за період дії воєнного стану регулятор дозволив доступ на ринки 20 випусків державних облігацій для залучення коштів в бюджет та підтримки нашої економіки. "Протягом п'яти місяців війни ринки капіталу та товарні ринки працювали в ручному режимі. Регулятор уважно відстежував і аналізував результати кожної дозволеної операції

А вже 4 серпня 2022 року регулятор [ухвалив рішення](#) про скасування більшості тимчасових обмежень. "Крок із розблокування ринків капіталу та товарних ринків є своєчасним та виваженим, адже учасники ринків підтвердили готовність до розбудови фінансового сектору", - наголосив прем'єр-міністр України **Денис Шмигаль**. Він нагадав, що ще до повномасштабної війни оновлення фондового ринку було однією з першочергових ініціатив уряду. Збройна агресія проти України завадила планам. Та після нашої перемоги розвиток ринків капіталу і товарних ринків може стати одним із драйверів відновлення національної економіки.

Робота фондових і товарних ринків — важливий елемент ділового життя будь-якої країни, а чим активніше відновлюється ділове життя, чим доступнішими стають звичні для мирних часів операції, тим краще для наповнення бюджету і тим легше буде залучати інвестиційний ресурс після перемоги.

Звісно ж, як і нескладно було спрогнозувати, масова торгівля цінними паперами вітчизняних компаній, корпоративними та муніципальними облігаціями після скасування обмежень не розпочалася. Що вже й казати про спроби нових гравців залучити фінансування через розміщення своїх акцій. Як і раніше, лєвова частка операцій на фондовому ринку пов'язана з купівлею-продажем облігацій внутрішньої державної позики України (у тім числі, й військових). Проте якщо раніше продавати ці цінні папери могло лише Міністерство фінансів - на спеціальних аукціонах, — то тепер працює ще й вторинний ринок ОДВД.

Незважаючи на наявні ризики та суттєву невизначеність, керівництво ПрАТ «КІНТО» вважає, що загроза припинення діяльності Товариства є малоімовірною.

7. Інформація про пов'язаних осіб Фонду

7.1. Юридичні та фізичні особи, на діяльність яких Фонд має можливість здійснювати суттєвий вплив або контроль, відсутні.

Фонд 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 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»).

7.1.2. Юридичні особи, які мають можливість здійснювати суттєвий вплив або контроль на діяльність Фонду, відсутні.

7.1.3. 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	Чабак Оксана Сергіївна	Заступник голови Наглядової ради	0,00	3257212627
3	Сусол Яна Валентинівна	член Наглядової ради	0,00	2746712121

Жодних виплат пов'язаним особам за рахунок коштів Фонду у 2021 - 2022р.р. не здійснювались.

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.