

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

Фінансова звітність

за рік, що закінчується 31 грудня 2023 року

Київ - 2023

ЗМІСТ

Заява про відповідальність керівництва щодо підготовки та затвердження фінансової звітності за рік, що закінчується 31 грудня 2023 року	3
Звіт про фінансовий стан (Баланс) на 31 грудня 2023 року	4
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року.....	6
Звіт про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2023 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 2023 року.....	12
Примітки до річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2023 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 2023 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 2023 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 2023 року

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

Дата (рік, місяць, число)
 за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	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 2023р.

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	1	783	3.2.4.
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	1145	-	-	3.2.4.
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-	3.2.4.
Поточні фінансові інвестиції	1160	43341	36245	3.2.3.
Гроші та їх еквіваленти	1165	2537	4100	3.2.1.

*Публічне акціонерне товариство
Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року*

Витрати майбутніх періодів	1170	-	-	
Інші оборотні активи	1190	-	-	
Усього за розділом II	1195	45879	41128	-
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-	-
Баланс	1300	45879	41128	-
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	27999	29878	3.5.1.3.
Неоплачений капітал	1425	-	-	3.5.1.2.
Вилучений капітал	1430	(4)	(3413)	3.5.1.2.
Усього за розділом I	1495	42651	41121	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	3228	7	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	3228	7	
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-	
Баланс	1900	45879	41128	

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		
2023	12	31
33499735		

**Звіт про фінансові результати
(Звіт про сукупний дохід)
за 2023 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	349537	-	3.6.1.1.
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	348610	-	
Валовий: прибуток	2090	927	-	
Збиток	2095	-	-	
Інші операційні доходи	2120	7699	38817	3.6.1.2.
Адміністративні витрати	2130	(2422)	(199)	3.6.2.1.
Витрати на збут	2150	-	-	
Інші операційні витрати	2180	6998	4	3.6.1.3.
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
Прибуток	2190	-	38614	
Збиток	2195	794	-	
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-	
Інші фінансові доходи	2220	2560	-	
Інші доходи	2240	227	-	
Фінансові витрати	2250	(114)	-	
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-	
Інші витрати	2270	(-)	(-)	3.6.1.4.
Фінансовий результат до оподаткування:				
прибуток	2290	1879	38614	
Збиток	2295	-	-	
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-	
Чистий фінансовий результат:				
прибуток	2350	1879	38614	
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	1879	38614

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	9420	203
Разом	2550	9420	203

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	843	846
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	843	846
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн.	2610	2228.94	45643.03
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн.	2615	2228.94	45643.03
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник _____ Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер _____ Бенедик О.М.

КОДИ		
2023	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 2023 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	(2403)	(733)
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	(15)	(11)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(2418)	(744)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	345650	3280

*Публічне акціонерне товариство
Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року*

необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
Відсотків	3215	2841	-
Дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Інші надходження	3250	5104	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	346208	-
необоротних активів	3260	-	-
Виплати за деривативами	3270	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	7387	3280
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300		
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	(3409)	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(3409)	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	1560	2536
Залишок коштів на початок року	3405	2537	1
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	3	
Залишок коштів на кінець року	3415	4100	2537

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		
2023	12	31
33499735		

**Звіт
про власний капітал
за 2023 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	8460	-	6196	-	27999	-	(4)	4037
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилки	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	8460	-	6196	-	27999	-	(4)	4037
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	1879	-	-	1879
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 2023 року*

капіталу									
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості в капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(3409)	(3409)
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	-	-	-	-	1879	-	(3409)	(1530)
Залишок на кінець року	4300	8460	-	6196	-	29878	-	(3413)	41121

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 2023 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 2023 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 31.12.2023 року.
1.1.4.	Дата кінця звітного періоду	2023 – 12 – 31.
1.1.5.	Період, який охоплюється фінансовою звітністю	01.01.2023 р. - 31.12.2023р.
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 30 листопада 2022 року. Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено 12.05.2023 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
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 - до 22(двадцяти двох) років.(Протокол №1 від 30.11.2022р.)
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.	E-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 31.12.2023 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 31.12.2023.</i>
		<i>грн.</i>	<i>%</i>	
1.6.2.1.	Юридичні особи (7 осіб)	5 821 000	68,91	5 821 000
1.6.2.1.1.	у тому числі юридичні особи (1 особи), що володіють більше ніж 10% статутного капіталу	4 960 000	60,991 58,62	4 960 000
1.6.2.2.	Фізичні особи (43 особи)	1 979 000	31,09	1 979 000
1.6.2.3.	Викуплені акції (66 штук)	660 000		660 000 (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 31.12.2023р.

Фінансову звітність за 2023 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 2023 рік до випуску – 15 березня 2024 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.

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 відображаються 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, і – відповідно - фінансова звітність Фонду не включає коригувань, які б необхідно було провести у випадку, якби Фонд не був здатний продовжувати свою діяльність.

Керівництво КУА Фонду 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 2023 році.

Керівництвом КУА Фонду проведено процедури, направлені на дослідження впливу ризиків війни:

1. Місцезнаходження Фонду не належить до зон активних бойових дій і не перебуває під тимчасовою окупацією, хоча вірогідність ракетних та інших дальнобійних обстрілів достатньо висока. У разі необхідності, КУА та Фонд можуть виконувати повноцінну роботу в режимі дистанційної роботи.
2. ПАТ "ЗНВКІФ "Синергія Ріал Істейт" не вимагає логістичної і виробничої інфраструктури, отже, діяльність Фонду не може бути призупинена або мати перерви в діяльності з цієї причини. Навіть у випадку знищення або пошкодження майна Фонду, діяльність буде продовжуватися, оскільки обробка та зберігання інформації здійснюється дистанційно КУА Фонду. Військові дії в Україні мають вплив на поточне функціонування Фонду, але дозволяють здійснювати роботу в строки, що визначені законодавством України, навіть під час форс-мажорних обставин.
3. Операційна діяльність Фонду та його адміністрування відбувається через мережу Інтернет, що гарантує безперебійну роботу під час війни. При можливому зупиненні грошових операцій (наприклад під час блек-ауту чи інших форс-мажорних обставин) протягом доби-двох ніяк не вплине на діяльність Фонду.

4. 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 31.12.2023р., 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 2023 року.
5. Ризики арешту чи експропріації активів Фонду на потреби держави є малоймовірні. Обмеження доступу до грошових коштів та їх еквівалентів через можливі знеструмлення та блекаути ймовірні, проте не призведуть до зупинення діяльності Фонду, оскільки управлінський персонал КУА Фонду має резервні джерела живлення електроенергії.
6. Знецінення фінансових та нефінансових активів (з урахуванням подій та інформації після дати звітності) малоймовірне через актуальність інвестиції.
7. Вірогідність невиконання умов договорів через форс-мажорні обставини, несприятливі зміни умов договорів, малоймовірне, оскільки залежить від повноти інвестування, тобто діяльності самого Фонду, а не третіх осіб. Не прогнозується на найближчі 12 місяців порушення умов кредитних договорів, неможливість своєчасно погашати кредиторську заборгованість та затримки погашення дебіторської заборгованості через їх відсутність.
8. Не вплине на оцінку активів та зобов'язань, доходів та витрат протягом наступних 12 місяців майбутня поточна діяльність Фонду через нестабільність та значні зміни цін на інструменти капіталу, боргові цінні папери, цін на сировину, обмінних курсів іноземної валюти та/або процентних ставок через відсутність останніх.
9. Управлінський персонал КУА Фонду на підставі постійного аналізу реальної ситуації (постійний моніторинг) здійснював та продовжує здійснювати оцінку здатності Фонду продовжувати безперервну діяльність, і внаслідок цього, сформулював судження про майбутні невизначені результати подій чи умови на підставі розгляду можливих сценаріїв розвитку подій, пов'язаних з повномасштабним вторгненням РФ в Україну.

Висновок:

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

існують значні сумніви і невизначеність щодо безперервності діяльності, але пом'якшувальні дії управлінського персоналу КУА Фонду, спрямовані на зменшення негативного впливу цих подій на діяльність Фонду, визнані достатніми для забезпечення безперервності діяльності.

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 Фонду – 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 звітною 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 2023 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 справедливую 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 *доречно 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» наказом від 01.12.2021р.

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>		
1.1a.	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, інструменти 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 <i>Група 4.</i> За справедливою вартістю через прибутки /збитки
1.4.	Критерії віднесення фінансових активів до певної групи	Однчасне виконання обох таких критеріїв: - <i>бізнес-моделі</i> Фонду з управління фінансовими активами; та - <i>характеристиками грошових потоків,</i>

		<i>які установлені договором</i> 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 <i>за амортизованою вартістю</i>	<i>Одночасне 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 <i>за справедливою вартістю через інший сукупний дохід</i>	<i>Одночасне 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 <i>за справедливою вартістю через прибуток або збиток,</i>	Фінансовий актив оцінюється <i>за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо він не оцінюється</i> - <i>за амортизованою собівартістю або</i> - <i>за справедливою вартістю через інший сукупний дохід</i>
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 <i>безвідклично</i> призначити його як такий, що оцінюється <i>за справедливою вартістю через прибуток або збиток</i> , якщо таке рішення усуває або значно зменшує невідповідність в оцінці або визнанні активів або зобов'язань 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, <i>безвідкличне рішення про відображення подальших змін справедливої вартості в іншому сукупному доході.</i>
	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)	А. По статті «Гроші та їх еквіваленти»: <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 Нараховані банківською установою відсотки по групі А відображаються як інші операційні доходи. Б. По статті «Поточні фінансові інвестиції»: <ul style="list-style-type: none"> - строкові депозити – терміном до 1 року По статті «Інші довгострокові фінансові інвестиції»: <ul style="list-style-type: none"> - строкові депозити терміном понад 12 місяців від дати звітності Нараховані банківською установою відсотки по групі Б відображаються як фінансові доходи
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 <i>плюс</i> (у випадку фінансового активу, що не оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток) <i>витрати на операцію</i> , 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: <ul style="list-style-type: none"> (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	Фонд застосовує вимоги розділу 5.5. МСФЗ 9

.	активів	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 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</i>

		<p>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

		<p>положення документу : «Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства», затверджені наказом Мінфіну України від 27.06.2013р. № 635</p> <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 графи «№ 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 -	Головний бухгалтер

	відповідальний	
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

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 КУА, 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.

Управлінським персоналом КУА Фонду проаналізовано останні зміни до МСФЗ/МСБО (у тому числі – і очікувані) та їх можливий вплив на облікову політику та фінансову звітність Фонду. Зокрема, аналізу підлягали зміни до МСФЗ/МСБО, які набрали/набирають чинності з 01.01.2023р.

МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти" (зі змінами, опублікованими в 2020 – 2021 роках)	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 перестраховання), які суб'єкт господарювання випускає, контракти перестраховання, які суб'єкт господарювання утримує, інвестиційних контрактів із умовами дискреційної участі, які він випускає, якщо суб'єкт господарювання випускає також і страхові контракти.	Згідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» для ІСІ, у т.ч. пайових інвестиційних фондів, не передбачена діяльність у сфері страхування.
Зміни до МСБО (IAS) 1 "Подання фінансової"	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 –	Зміни не впливають на фінансову звітність Фонду,

<p>звітності”</p>	<p>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). <i>Новий пункт у розділі “Короткострокові зобов’язання” викладено в такій редакції:</i> “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 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. 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. За результатами застосування змін до МСБО 1 класифікація частини короткострокових зобов’язань може бути переглянута та змінена на довгострокові.</p>	<p>оскільки вказана класифікація зобов’язань (розмежування їх на поточні та довгострокові) була одним із положень облікової політики Фонду до внесення вказаних змін у МСБО 1</p>
<p>МСБО (IAS) 8 “Облікові політики, зміни у бухгалтерських оцінках та помилки”</p>	<p><i>Визначення облікових оцінок</i> 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. 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</p>	<p>Положення облікової політики Фонду не суперечать оновленій редакції МСБО 8 (з урахуванням змін)</p>

	майбутнього періодів.	
МСБО 12 «Податки на прибуток»	<p><i>Визнання відстрочених податків</i></p> <p><i>Відстрочене податкове зобов'язання</i> слід визнавати щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню, крім тих випадків, коли такі різниці виникають від:</p> <ul style="list-style-type: none"> а) первісного визнання гудвілу, або б) первісного визнання активу чи зобов'язання в операції, яка: <ul style="list-style-type: none"> і) не є об'єднанням бізнесу; іі) не має під час здійснення жодного впливу ні на обліковий, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток); ііі) під час здійснення не призводить до виникнення тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, в рівних сумах. <p><i>Відстрочений податковий актив</i> слід визнавати 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> <ul style="list-style-type: none"> а) не є об'єднанням бізнесу; б) не впливає під час здійснення операції ні на обліковий прибуток, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток); в) під час здійснення не призводить до виникнення тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, в рівних сумах. <p><i>На початку найбільш раннього порівняльного періоду суб'єкт господарювання повинен:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 	<p>Зміни не впливатимуть на фінансову звітність Фонду, оскільки Фонд використовує право на незастосування коригування фінансового результату до оподаткування (облікового прибутку) на податкові різниці згідно із ст. 134.1.1.ПКУ).</p>

	<p>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 компоненту капіталу) на цю дату.</p>	
<p>(Поправки до МСБО 7 та МСФЗ 7)</p>	<p>Рада з МСФЗ опублікувала «Угоди про фінансування постачальника»</p> <p>Поправки спрямовані на те, щоб дати можливість користувачам фінансової звітності оцінити вплив угод про фінансування постачальника на зобов'язання і грошові потоки компанії, а також на її схильність до ризику ліквідності.</p> <p>Згідно з поправками, компанія повинна надавати конкретні якісні та кількісні відомості, пов'язані з її угодами про фінансування постачальника. Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування.</p>	<p>КУА Фонду прийняв рішення щодо врахування вказаної поправки у обліковій політиці на 2024 рік.</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.	31.12.2023.
Гроші та їх еквіваленти	2537	4100
Усього*	2537	4100
*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.

<i>Компоненти інструментів власного капіталу</i>	<i>31.12.2022.</i>	<i>31.12.2023.</i>
Акції	-	90
Частки у статутному капіталі	43341	-
Облігації	-	36155
Усього	43341	36245

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

грн..

№ з/п	Емітент акцій, корпоративних прав	31.12.2022.			31.12.2023.		
		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	Акції МНР SE	-	-	-	90000,00	600	0,22
3	Облігації ТОВ «НОВА ПОШТА»	-	-	-	877736,80	835	2,13
4	Облігації МФ України 01.05.2024	-	-	-	1310287,94	1377	0,00
	Облігації МФ України 02.10.2024	-	-	-	509286,88	494	0,00
	Облігації МФ України 05.06.2024	-	-	-	705433,44	753	0,00
	Облігації МФ України 05.11.2025	-	-	-	1044695,59	988	0,00
	Облігації МФ України 13.03.2024	-	-	-	32545,12	31	0,00
	Облігації МФ України 13.05.2026	-	-	-	332413,44	366	0,00
	Облігації МФ України 14.02.2026	-	-	-	1246027,22	1190	0,00
	Облігації МФ України 15.01.2025	-	-	-	1493052,44	1341	0,00
	Облігації МФ України 15.10.2025	-	-	-	2868284,15	2769	0,00
	Облігації МФ України 18.02.2026	-	-	-	1622525,71	1477	0,00
	Облігації МФ України 18.06.2025	-	-	-	4525008,94	4449	0,00
	Облігації МФ України 20.11.2024	-	-	-	259358,87	299	0,00
	Облігації МФ України 23.07.2025	-	-	-	692482,19	637	0,00

	Облігації МФ України 26.02.2025	-	-	-	6758775,38	6488	0,00
	Облігації МФ України 26.05.2027	-	-	-	150758,65	189	0,00
	Облігації МФ України 26.06.2024	-	-	-	2192573,59	2208	0,00
	Облігації МФ України 30.10.2024	-	-	-	1300601,94	1311	0,00
	Облігації МФ України 04.11.2026	-	-	-	162939,76	156	0,00
	Облігації МФ України 24.02.2027	-	-	-	3526094,96	3281	0,00
5	Частка ТОВ «ТРЦ»Станіслав»	43 341 104,72		39,51	-		
Усього –		43 341 104,72			36245434,57		

*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 31.12.2023р.
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	
Усього – по цій групі фінансових інструментів		-
3й рівень*	Вхідні дані 3-го рівня – це вхідні дані для актива чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі	
	ТОВ «НОВА ПОШТА» D	877 736.80
	Міністерство Фінансів України 01.05.2024	1 310 287.94
	Міністерство Фінансів України 02.10.2024	509 286.88
	Міністерство Фінансів України 05.06.2024	705 433.44
	Міністерство Фінансів України 05.11.2025	1 044 695.59
	Міністерство Фінансів України 13.03.2024	32 545.12
	Міністерство Фінансів України 13.05.2026	332 413.44

	Міністерство Фінансів України 14.02.2024	1 246 027.22
	Міністерство Фінансів України 15.01.2025	1 493 052.64
	Міністерство Фінансів України 15.10.2025	2 868 284.15
	Міністерство Фінансів України 18.02.2026	1 622 525.71
	Міністерство Фінансів України 18.06.2025	4 525 008.94
	Міністерство Фінансів України 20.11.2024	259 358.67
	Міністерство Фінансів України 23.07.2025	692 482.19
	Міністерство Фінансів України 26.02.2025	6 758 775.38
	Міністерство Фінансів України 26.05.2027	150 758.65
	Міністерство Фінансів України 26.06.2024	2 192 573.59
	Міністерство Фінансів України 30.10.2024	1 300 601.94
	Міністерство фінансів України 04.11.2026	162 939.76
	Міністерство фінансів України 24.02.2027	3 526 094.96
	ОЗДП 01.02.2026	733 974.26
	ОЗДП 01.09.2024	3 810 577.30
	МНР SE	90 000.00
<u>Усього – по цій групі фінансових інструментів</u>		36 245 434.57
Разом – по фінансовим інструментам – інструментам капіталу, які оцінюються за справедливою вартістю		36 245 434.57

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).

Частка в ТОВАРИСТВІ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОРГОВО-РОЗВАЖАЛЬНИЙ ЦЕНТР»СТАНІСЛАВ» в 2022 році була переоцінена до справедливої вартості в розмірі 43341104,72 грн. Сума дооцінки склала 38 817 032,50 грн.

14 грудня 2023р. частка в ТОВАРИСТВІ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТОРГОВО-РОЗВАЖАЛЬНИЙ ЦЕНТР»СТАНІСЛАВ» була передана згідно договору купівлі-продажу від 28 листопада 2022 року з прибутком 128001,60 грн.

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 не придбані для торгівлі, але за п. 4.1.5 МСФЗ 9 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 31.12.2023р. -4100,0 тис.грн.(розрахунковий рахунок- 0,0 тис.грн., депозитний рахунок- 3559,0 тис.грн., кошти на біржі- 541,0 тис.грн.)

Грошові кошти протягом звітного та попереднього періоду зберігалися на рахунках в АТ «ПРЕУС БАНК МКБ» на поточному рахунку 2 тис.грн. на кінець 2022 року, 0 тис.грн. на кінець 2023 року, на депозитному рахунку – 2535 тис.грн.на кінець 2022 року, 3559 тис.грн. на кінець 2023 року з правом зняття та поповнення кожного дня. Розмір траншів на поповнення не менше 1000 000 грн, процентна ставка 10%/ відповідно до генерального договору на відкриття та обслуговування рахунку «Business Light» №21411-BL2650/2022 від 30.12.2022.

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 31.12.2023р.

з/п	Найменування дебітора (Код за ЄДРПОУ)	Предмет заборгованості	Сума, грн.	Дата виникнення	Планова дата погашення
1.	ТОВ «КІНТО,Лтд» (19263860)	За цінні папери	781683,25	15.11.2023	10.01.2024
2.	ПАТ «НДУ» (30370711)	За депозитарні послуги	273,00	18.12.2023	31.01.2024
3.	ДУ «АРІФРУ»	Інформаційні послуги подання звітності	840,00	20.12.2023	31.12.2024
Усього			782796,25	X	X

Поточна дебіторська заборгованість в 2022-2023р. 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 2023 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 2023 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 за ЄДРПОУ)	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 31.12.2023р.

№ з/п	Найменування дебітора(Код за ЄДРПОУ)	Предмет заборгованості	Сума, грн.	Дата виникнення	Планова дата погашення
	ПРЕУС БАНК»МКБ»(20 034231)	Депозитарні послуги	5952,54	29.12.2023	31.01.2024
	ТОВ»КІНТО,Лтд (19263860)	Винагорода повіреного	718,39	29.12.2023	31.01.2024
Усього			6670,93	X	X

3.5. Власний капітал

3.5.1. Складові власного капіталу

тис. грн.

№ з/п	Статті (компоненти)	31.12.2022	31.12.2023
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	29878
6.	Вилучений капітал	(4)	(3413)
Усього		42651	41121

Зменшення вартості власного капіталу Фонду за 2023 рік пов'язане з отриманням прибутку в сумі 1879,0 тис.грн. та викуп власних акцій на суму 3409,0 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 31.12.2023 р. відсутній.

3.5.1.3 Вилучений капітал

На 31.12.2022р. викуплено акцій Фонду в сумі 4,0 тис.грн. В грудні 2023 року викуплено 65 акцій на суму 3409,0 тис.грн. Таким чином на 31.12.2023р.- викуплено акцій в сумі 3413,0 тис.грн.

3.5.1.4. Нерозподілений прибуток (непокриті збитки)

Нерозподілений прибуток Фонду становить:

- на початок звітного періоду - 01.01.2023 року - 27 999 тис. грн.;
- на кінець звітного періоду - 31.12.2023р. – 29878 тис. грн.

В 2023 р. отримано прибуток в сумі 1879,0 тис. грн.

3.6 Доходи і витрати

3.6.1. Доходи

3.6.1.1. Дохід від реалізації товарів та послуг

Склад доходів від реалізації товарів та послуг, що були отриманні за рік, що закінчується 31 грудня 2023 року: тис. грн.

№ з/п	Види продукції (послуг)	2022р.	2023р.
1.	Чистий дохід від реалізації фінансових інструментів – основний вид діяльності Фонду	-	349537
Усього		-	349537

3.6.1.2. Інші операційні доходи .

№ з/п	Види продукції (послуг)	2022р.	2023р.
	1. Дохід від курсової різниці	-	7
	2. Дооцінка фінансових активів	38817,0	7692
Усього		38817,0	7699,0

3.6.1.3. Інші фінансові доходи в 2022р. відсутні. В 2023р. складають 2560,0 тис.грн.- процентний дохід по облігаціям.

3.6.1.4. Інші доходи в 2022р. відсутні. В 2023р. складають 227,0 тис.грн.- відсотки по депозиту

3.6.2 Витрати

3.6.2.1. Фінансові витрати в 2022р. відсутні. В 2023р. складають 114,0 тис.грн.- збитки від погашення облігацій

3.6.2.2. Інші операційні витрати

№ з/п	Види продукції (послуг)	2022р.	2023р.
1	Штраф згідно Постанови НКЦПФР №509-КФ від 21.12.2021р.	4,0	-
2	Уцінка фінансових активів	-	6995,0
3	Збитки від курсової різниці	-	3,0
Усього		4,0	6998,0

3.6.2.3. Адміністративні витрати

тис.грн.

№ з/п	Елементи адміністративних витрат	2022	2023
1.	Винагорода КУА	140,0	1039,0
2.	Суборенда приміщення	6,0	4,0
3.	Винагорода Повіреного	0	1236,0
4.	Інформаційно-консультаційні послуги	5,0	8,0
5.	Депозитарні послуги	11,0	75,0
6.	Аудиторські послуги	25,0	25,0
7.	Реєстраційний збір	0	2,0
8.	Послуги банку	1,0	10,0
9.	Нотаріальні послуги	0	11,0
10.	Виготовлення конверту та відправка	1,0	-
11.	Проведення ДЗЗА	10,0	10,0
12.	Біржевий збір	0	2,0
Усього адміністративних витрат		199,0	2422,0

3.7. Непередбачені зобов'язання та непередбачені активи Фонду

На 31.12.2023 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 2022-2023 роках 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 31.12.2023.	на 31.12.2022.
1. Вихідні дані*, тис. грн.			
1.1.	Вартість активів на кінець звітного періоду	41128	45879
1.2.	Вартість поточних активів на кінець звітного періоду	41128	45879
1.2.1.	у тому числі: запаси	-	-
1.2.2.	гроші, розрахунки та інші активи	41128	45879
1.2.2.1.	з п.1.2.2 – гроші та їх еквіваленти, поточні фінансові інвестиції	40345	45878
1.3.	Зобов'язання на кінець звітного періоду	7	3228
1.3.1.	поточні зобов'язання	7	3228
1.4.	Сума амортизації необоротних активів за період	-	-
1.5.	Чистий прибуток (збиток) за період	1879	38614
1.6.	Вартість нетто-робочого капіталу (власних оборотних коштів)	41121	42 651
2. Показники ліквідності Товариства			
№	Показник	Значення	
		Нормативне	Фактичне
2.1.	коефіцієнт абсолютної ліквідності	не менше 0,15	5763,5 / 14,2
2.2.	коефіцієнт швидкої ліквідності	не менше 0,6 і не більше 0,8	5875,43 / 14,21
2.3.	(лакмусовий)		

	коефіцієнт покриття	не менше 1,0	5875,43	14,21
--	---------------------	--------------	---------	-------

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

- вартість чистих активів за 2023 рік зменшилась на 1530,0 тис.грн.(чинники: отримано прибуток в сумі 1879.0 тис.грн. та викуплені власні акції на суму 3409,0 тис.грн.)
- всі показники ліквідності активів (поточної платоспроможності) Фонду знаходяться на високому рівні, значно перевищуючи їх нормативні значення;

- **Дії керівництва КУА з метою підтримання рівня ліквідності активів Фонду**

Стан та динаміка ліквідності – спроможності своєчасно виконувати свої фінансові зобов'язання - ретельно контролюється керівництвом КУА Фонду, для чого управлінський персонал використовує процес детального 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 ,
- 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. 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 Фонд

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 йому 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 2023 рік***

<i>№ з/п</i>	<i>Показники</i>	<i>на 31.12.2023.</i>	<i>на 31.12.2022.</i>
<i>1. Вихідні дані*, тис. грн.</i>			
1.1.	Чистий дохід від реалізації	349537	-
1.2.	Середньорічна вартість активів	43503,5	25229,5
1.3.	Середньорічна вартість власного капіталу	41886	23344
1.4.	Вартість власного капіталу на початок звітного періоду	42651	4037
1.5.	Вартість власного капіталу на кінець звітного періоду	41121	42651
1.6.	Фінансовий результат звітного періоду, чистий прибуток (збиток)	1879	38614
<i>2. Показники фінансового фінансової стійкості і рентабельності капіталу Фонду</i>			
<i>2.1. Показники фінансової стійкості</i>			
2.1.1.	коефіцієнт автономії (фінансової незалежності),	0,9998	0,93
2.1.2.	коефіцієнт левериджа (рівень боргу)	0,00	0,07
<i>2.2. Показники рентабельності (віддачі) власного капіталу, активів та ділової активності</i>			
2.2.1.	коефіцієнт віддачі (збитковості) власного капіталу	0,0448	1,6541
2.2.2.	коефіцієнт капіталізації	1,0386	1,0807
2.2.3.	коефіцієнт рентабельності (збитковості) активів	0,0432	1,5305
2.2.4.	коефіцієнт рентабельності (збитковості) продажів	0,0054	0
2.2.5.	коефіцієнт обертання активів	8,0346	0

****Використано дані фінансової звітності Фонду за 2022- 2023 рр.***

Наведені у таблиці показники, свідчать:

- діяльність Фонду у 2022 - 2023 р.р. була прибутковою ;
- вартість власного капіталу (чистих активів) зменшилась на 1530,0 тис. грн.,
(внаслідок отримання прибутку на суму 1879,0 тис.грн. та викуп власних акцій на суму 3409,0);

- у 2022 – 2023рр залежність від зовнішніх джерел фінансування є незначною : коефіцієнт левериджу (рівня боргу) становить на 31.12.2023 року 0,00 (при припустимому значенні - до 1,00);
 - коефіцієнт рентабельності капіталу (віддача капіталу) у 2023 році має позитивне значення
- Загальний висновок щодо фінансового стану Фонду:**
- вартість чистих активів Фонду є більшою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу(на 32661,0 тис.грн).

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 облігацій*. *Корпоративні облігації* в останні роки є, за рідким виключенням випусків окремих емітентів, вкрай ненадійним фінансовим інструментом для цілей портфельного інвестування. *Ринок акцій*, представлених на місцевих біржах і доступних для інвестування інвестиційним та пенсійним фондам України, характеризується слабкою ліквідністю. Результатом всього цього є зниження фондових індексів України. Саме з цієї причини різко знизилась доходи Фонду, і його діяльність 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 облігації України деноміновані в твердій валюті. Це може спричинити відтік коштів з інвестиційних фондів.

Витрати Фонду

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

6.2 Важливі події у звітному періоді

Верховна Рада України 06 лютого 2024 року Законом України № 3564-ІХ затвердила Указ Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 05.02.2024р. № 49/2024 на 90 днів, тобто до 13 травня 2024 року. Військові дії суттєво впливають на економічну ситуацію в країні, а їх наслідки неможливо оцінити з достатнім рівнем передбачуваності. Управлінський персонал КУА Фонду прийняв рішення спостерігати за ситуацією з метою запобігання негативним наслідкам військової агресії та внесенню коригувань до фінансової звітності, за необхідності, щойно можна буде оцінити вплив наслідків воєнної агресії Російської Федерації.

Не було виявлено інші події після дати балансу, які не нашли відображення в фінансовій звітності станом на 31.12.2023року, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду.

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 2022 - 2023р.р. не здійснювались.

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.