



**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо річної фінансової звітності**

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»,**

**активи якого перебувають в управлінні
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КІНТО»**

**Реєстраційний код за ЄДРПОУ 33499735
станом на 31.12.2023р.**

Наданий незалежною аудиторською фірмою
ТОВ «Аудиторська фірма «Міла-аудит»
2024 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам та керівництву
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»,
активи якого перебувають в управлінні
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КІНТО»

Національній комісії з цінних
паперів та фондового ринку (далі – Комісія)

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» (далі – Товариство), активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КІНТО» (далі – Товариство), що складається із:

- ✓ Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2023 р.;
- ✓ Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2023 р.;
- ✓ Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2023 р.;
- ✓ Звіту про власний капітал за 2023 р.;
- ✓ Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Відповідно до п. 31-35, п. 40-42 МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» у Примітках до річної фінансової звітності має розкриватися інформація про характер та рівень ризиків, що виникають унаслідок фінансових інструментів та наводитися інформація у

контексті кількісного розкриття щодо кожного типу ризику. У Примітках до річної фінансової звітності за 2023 р. не розкрита інформація щодо аналізу чутливості фінансових інструментів Товариства, зокрема фінансових інвестицій до цінового ризику на кінець звітного періоду, а саме не розкрито, як зміни у відповідних змінних ризику, що були обґрунтовано можливими на цю дату, впливатимуть на прибуток та власний капітал.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту («МСА»). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включно з Міжнародними стандартами незалежності) Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.5.1 до фінансової звітності, в якій зазначено, що 24 лютого 2022 року, у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб. Після чого воєнний стан було продовжено протягом всього 2023 року. В зв'язку із прийняттям Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 06.02.2024 № 3564-IX, продовжено дію воєнного стану із 05 години 30 хвилин 14 лютого 2024 року строком на 90 діб. Крім того, в зв'язку із прийняттям Закону України «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» від 08 травня 2024 року № 3684-IX, продовжено дію воєнного стану із 05 години 30 хвилин 14 травня 2024 року строком на 90 діб. Ці події або умови свідчать про існування суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Таким чином, Товариство здійснює свою діяльність в умовах оголошеного в Україні воєнного стану. Воєнний стан передбачає ряд обмежувальних заходів, які можуть вплинути на ситуацію в економіці України та на діяльність Товариства. В результаті обмежувальних заходів та нестабільної ситуації в Україні, діяльність Товариства супроводжується ризиками. Вплив ризиків на майбутню діяльність Товариства не може бути визначений на даний момент через існуючу невизначеність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, був проведений іншим аудитором – Товариством з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «НХД – Аудит», який 25 квітня 2023 року висловив думку із застереженням щодо цієї фінансової звітності.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ і вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосується аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;

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

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

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

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог частини третьої статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21.12.2017 р. (далі – Закон №2258-VIII) до Аудиторського звіту, наводимо наступну інформацію:

Інформація про узгодженість Звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер:

Звіт про управління Товариством не подається у відповідності до п.7 ст.11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року, адже ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КІНТО», не належить до категорії середніх або великих підприємств.

Іншу інформацію, яка щонайменше має наводитися в Аудиторському звіті згідно частини третьої статті 14 Закону №2258-VIII, наведено в інших параграфах нашого Звіту.

Відповідно до п.2 глави 1. «Загальні вимоги до інформації розділу «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» звіту суб'єкта аудиторської діяльності» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосуються звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Повне найменування юридичної особи (щодо заявника або учасника ринків капіталу та організованих товарних ринків)

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

Висновок аудитора щодо повноти розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року №163, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639

Інформацію про кінцевого бенефіціарного власника ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» на дату аудиту розкрито у Примітці 7.1.2 до фінансової звітності.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» розкрило інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту повно та достовірно відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року №163, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639.

Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» (далі – ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»)) не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес.

Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності)

Материнські/дочірні компанії у суб'єкта господарювання – ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» – відсутні.

Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків):

Думка не висловлюється у зв'язку з тим, що вимоги щодо пруденційних показників не застосовуються для інститутів спільного інвестування

Відповідно до п.3 глави 5. «Вимоги до інформації щодо компаній з управління активами та ІСІ» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосується звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату.

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КІНТО»

ТОВ «Аудиторська фірма «Міла-аудит», м. Київ, пр.-т. В.Івасюка, буд.10А, корп.2, кв.43, тел. (044) 537-76-52, E-mail: af.milaaudit@gmail.com

Ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату
16461855

Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) (для ПФ та КІФ)
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

Тип, вид та клас фонду – закритий, недиверсифікований

Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування
№ 194-1 від 29.07.2005 р.

Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування
132194

Строк діяльності інвестиційного фонду
22 (двадцять два) роки з дня державної реєстрації

Відповідно до п.4 глави 5. «Вимоги до інформації щодо компаній з управління активами та ІСІ» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосується звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам (при розкритті інформації про діяльність КІФ)

Відповідно до Статуту Товариства у редакції, затвердженого Річними Загальними зборами Протокол №1 від 30.11.2022 р., розмір початкового статутного капіталу ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» складав 370 000 (триста сімдесят тисяч) гривень 00 копійок. Початковий статутний капітал поділявся на 37 (тридцять сім) часток, корпоративні права за якими посвідчувалися простими іменними акціями номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень 00 копійок кожна. Статутний капітал Товариства становить 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістдесят тисяч) гривень 00 копійок і поділяється на 846 (вісімсот сорок шість) часток, корпоративні права за якими посвідчуються простими іменними акціями номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень 00 копійок кожна. Акції випущено в бездокументарній формі.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій Товариства в кількості 846 (вісімсот сорок шість) штук видане НКЦПФР 27.05.2021 р. за реєстраційним номером № 003071.

На нашу думку, розмір статутного капіталу ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» в усіх суттєвих аспектах відповідає установчим документам.

Повнота формування та сплати статутного капіталу (для КІФ при внесенні змін до його статуту) у встановлені законодавством терміни (сплачено повністю чи частково)

Станом на 31.12.2023 р. власний капітал Товариства становить **41 121 тис. грн.** та включає:

- зареєстрований капітал – **8 460 тис. грн.**;
- додатковий капітал – **6 196 тис. грн.**;
- нерозподілений прибуток – **29 878 тис. грн.**;
- вилучений капітал – **3 413 тис. грн.**

В звітному періоді Товариство отримало чистий прибуток у розмірі **1 879 тис. грн.**

Розмір зареєстрованого статутного капіталу Товариства складає 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень 00 копійок.

Зареєстрований статутний капітал розподілений на 846 (вісімсот сорок шість) штук простих іменних акцій.

Номінальна вартість однієї акції становить 10 000 (десять тисяч) гривень 00 копійок. Форма існування акцій – електронна.

Початковий статутний капітал ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» у 2005 році року визначено акціонерами (засновниками) у сумі 370 000 грн.

За час існування Товариства 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
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)**	-
6.	2021р.	(зменшення)	(1 160 000)**	-

* у зв'язку з приведенням розміру статутного капіталу Фонду у відповідність до загальної номінальної вартості акцій Фонду, що знаходились в обігу після закінчення розміщення акцій.

** у зв'язку з анулюванням викуплених власних акцій.

Статутний капітал сплачено акціонерами повністю. Формування та сплата статутного капіталу Товариства здійснено у встановлені законодавством терміни.

Станом на 31.12.2023 р. зареєстрований (статутний) капітал становить 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень, згідно із Статутом Товариства і сплачений у повному обсязі (інформацію наведено у Примітці 4.4.1.1. до фінансової звітності).

На нашу думку, формування та сплата статутного капіталу ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» станом на 31 грудня 2023 року в усіх суттєвих аспектах, відповідає нормам чинного законодавства.

Відповідність стану корпоративного управління частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (для КІФ)

Звіт керівництва (річний або проміжний), звіт про корпоративне управління Товариством не складалися, тому аудитор не може надати висновок щодо їх відповідності частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Управління Товариством здійснюють:

- Загальні збори;
- Наглядова рада.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає Закону України «Про інститути спільного інвестування» та вимогам Статуту.

Розподіл повноважень органів управління визначений статутом та внутрішніми документами ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ».

Протоколом річних загальних зборів учасників №1 від 30.11.2022 року було обрано Наглядову раду Товариства в наступному складі:

- Овчаренко Володимир Вікторович – голова Наглядової ради;
- Сусол Яна Валентинівна – заступник голови Наглядової ради;
- Лукасевич Зоряна Мирославівна – член Наглядової ради.

Установчими зборами ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» затверджено Регламент (Протокол №1 від 14.04.2005 року) і зареєстровано Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 29.07.2005 року. Останні зміни до Регламенту затверджено річними Загальними зборами ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» (Протокол №1 від 26.02.2021 р.) і зареєстровано Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 27.02.2021 р.

Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ

На підставі даних балансу ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» станом на 31.12.2023 р. відповідно до вимог провадження господарської діяльності, аудитором розраховано вартість чистих активів.

Станом на 31.12.2023 р. вартість чистих активів складає 41 121 498,32 грн. і визначена з дотриманням вимог нормативних актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Станом на 31.12.2023 р. вартість чистих активів Товариства в розрахунку на одну акцію становить 52 719,87 грн.

Товариство дотримується вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 30.07.2013 № 1336), що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування.

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

Під час здійснення процедур з аудиту нами встановлено, що склад та структура активів, що перебувають у портфелі Товариства визначаються регламентом Товариства відповідно до вимог розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 10.09.2013 року № 1753 (зі змінами).

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» станом на дату річної фінансової інформації, відповідають вимогам законодавства України, що висуваються до окремих видів ІСІ.

Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ

Склад та розмір витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ регламентується «Положенням про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» від 13.08.2013 № 1468 (зі змінами) (далі – Положення 1468).

ТОВ «Аудиторська фірма «Міла-аудит», м. Київ, пр.-т. В.Івасюка, буд.10А, корп.2, кв.43, тел. (044) 537-76-52, E-mail: af.milaaudit@gmail.com

За результатами виконаних процедур перевірки розміру витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Товариства за 2023 рік, можна зробити висновок про дотримання Товариством вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Товариства: розмір винагороди компанії з управління активами Товариства відповідає вимогам установленим Положенням 1468 та розмір витрат Товариства відповідає вимогам, визначеним розділом 2 Положення 1468.

Відповідність розміру активів інституту спільного інвестування мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів регламентується нормами «Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування» від 30.07.2013 року № 1338. Мінімальний обсяг активів Товариства, як корпоративного інвестиційного фонду – це встановлена Законом України «Про інститути спільного інвестування» сума активів, що становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

За результатами виконаних процедур перевірки мінімального обсягу активів Товариства, як корпоративного інвестиційного фонду, можна зробити висновок, що розмір активів Товариства відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством.

Інформація про пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті

Перелік пов'язаних сторін та операцій з ними, розкрито у Примітці 7 до фінансової звітності. Операції з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності, за звітний період не здійснювались. Аудитори не виявили операцій з пов'язаними сторонами, що не розкриті у фінансовій звітності.

Відповідно до п.10 розділу I. «Загальні положення» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 № 555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Міла-аудит»
Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	23504528
Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	www.mila-audit.com.ua
Юридична адреса	04210, м. Київ, пр.-т Володимира Івасюка, буд.26, кв.310 (04210, м. Київ, пр.-т Героїв Сталінграда, буд.26, кв.310)
Місцезнаходження	04210, м. Київ, пр.-т Володимира Івасюка, буд.10А, корп.2, кв.43 (04210, м. Київ, пр.-т Героїв Сталінграда, буд.10А, корп.2, кв.43)
Інформація про реєстрацію у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 1037 Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності

Дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода №1 від 17 травня 2024 року до Договору про комплексне аудиторське обслуговування №19-05/24 від 17.05.2024 року
Дата початку проведення аудиту	17 травня 2024 року
Дата закінчення проведення аудиту	25 червня 2024 року

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора,

є  С.Ю. Щеглюк
(сертифікат №007145, номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності –101242)

Директор аудиторської фірми
ТОВ «Аудиторська фірма
«Міла-аудит»  Л.М. Гавриловська
(сертифікат №003633, номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності – 101236)

«25» червня 2024 р.



Підприємство **ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ**
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ" Дата (рік, місяць, число) 2023 12 31
за ЄДРПОУ 33499735
Територія **КИЇВСЬКА** за КАТОТТГ 1 UA800000000000719633
Організаційно-правова форма господарювання **Акціонерне товариство** за КОПФГ 230
Вид економічної діяльності **Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти** за КВЕД 64.30
Середня кількість працівників 2 0
Адреса, телефон **вулиця ПЕТРА САГАЙДАЧНОГО, буд. 25-Б, м. КИЇВ, КИЇВСЬКА обл., 04070, УКРАЇНА** 2467641
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 національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

КОДИ		
2023	12	31
33499735		
UA800000000000719633		
230		
64.30		

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2023** р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
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	-	-
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	-
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1	783
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	43 341	36 245
Гроші та їх еквіваленти	1165	2 537	4 100
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	-	-
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-

резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	45 879	41 128
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	45 879	41 128

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	8 460	8 460
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	6 196	6 196
емісійний дохід	1411	6 196	6 196
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	27 999	29 878
Неоплачений капітал	1425	(-)	(-)
Вилучений капітал	1430	(4)	(3 413)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	42 651	41 121
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	3 228	7
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	3 228	7
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів педержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	45 879	41 128

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

² Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ"

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	12	31
33499735		

(найменування)
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2023 р.

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

І. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	349 537	-
Чисті зароблені страхові премії	2010	-	-
премії підписані, валова сума	2011	-	-
премії, передані у перестрахування	2012	-	-
зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	-	-
зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(348 610)	(-)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	927	-
збиток	2095	(-)	(-)
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	-	-
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	-	-
зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	-	-
зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	7 699	38 817
у тому числі:	2121	7 692	38 817
дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	-	-
дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(2 422)	(199)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(6 998)	(4)
у тому числі:	2181	6 995	-
витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю			
витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	38 614
збиток	2195	(794)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	2 560	-
Інші доходи	2240	227	-
у тому числі:	2241	-	-
дохід від благодійної допомоги			
Фінансові витрати	2250	(114)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	-	-

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	1 879	38 614
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	1 879	38 614
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	1 879	38 614

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	9 420	203
Разом	2550	9 420	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	2610	2 228,94	45 643,03
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	2 228,94	45 643,03
Дивіденди на одну просту акцію	2650	-	-

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.



Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за Рік 2023 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	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 отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(2 403)	(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 зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(15)	(11)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-2 418	-744
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	345 650	3 280
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	2 841	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	5 104	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	(346 208)	(-)
необоротних активів	3260	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3270	(-)	(-)
Витрачання на надання позик	3275	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	(-)	(-)
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	7 387	3 280
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(3 409)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-3 409	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	1 560	2 536
Залишок коштів на початок року	3405	2 537	1
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	3	-
Залишок коштів на кінець року	3415	4 100	2 537

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.



Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ" за ЄДРПОУ

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2023	12	31
33499735		

(найменування)

Звіт про власний капітал
за Рік 2023 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) 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	8 460	-	6 196	-	27 999	-	(4)	42 651
Коригування: Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	8 460	-	6 196	-	27 999	-	(4)	42 651
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	1 879	-	-	1 879
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(3 409)	(3 409)
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	-	-	-	-	1 879	-	(3 409)	(1 530)
Залишок на кінець року	4300	8 460	-	6 196	-	29 878	-	(3 413)	41 121

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.



ПРИМІТКИ до фінансової звітності
Публічного акціонерне товариство
«Закритий недиверсифікований корпоративний
інвестиційний фонд «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»,
активи якого перебувають в управлінні
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КІНТО»

за рік, що закінчується 31 грудня 2023 року

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 2023 року	10
Звіт про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року	12
Загальні відомості про Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд "Синергія Ріал Істейт"	14
Основа надання інформації	18
Основи облікової політики Фонду	23
Розкриття інформації (деталізація) окремих суттєвих статей фінансової звітності	30
Характеристика ризиків та політика управління ними керівництвом КУА Фонду	41
Управління капіталом Фонду	44
Інформація про пов'язаних осіб Фонду	47
Інша інформація – суттєві події	48

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

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

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

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	-	-	-
II. Оборотні активи				
Запаси	1100	-	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	1	783	4.2.4.
Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів	1145	-	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	43341	36245	4.2.3.
Гроші та їх еквіваленти	1165	2537	4100	4.2.1.

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	4.4.1.1.
Капітал у дооцінках	1405	-	-	
Додатковий капітал	1410	6196	6196	
Резервний капітал	1415	-	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	27999	29878	4.4.1.4.
Неоплачений капітал	1425	-	-	4.4.1.2.
Вилучений капітал	1430	(4)	(3413)	4.4.1.3.
Усього за розділом I	1495	42651	41121	4.4.1.
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення				
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-	-
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	4.3.2.
розрахунками з бюджетом	1620	-	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-	
розрахунками зі страхування	1625	-	-	
розрахунками з оплати праці	1630	-	-	
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-	-
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 Оксанія 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	-	4.5.1.1.
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	348610	-	
Валовий: прибуток	2090	927	-	
Збиток	2095	-	-	
Інші операційні доходи	2120	7699	38817	4.5.1.2.
Адміністративні витрати	2130	(2422)	(199)	4.5.2.3.
Витрати на збут	2150	-	-	
Інші операційні витрати	2180	6998	4	4.5.2.2.
Фінансовий результат від операційної діяльності:				
Прибуток	2190	-	38614	
Збиток	2195	794	-	
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-	
Інші фінансові доходи	2220	2560	-	4.5.1.3.
Інші доходи	2240	227	-	4.5.1.4.
Фінансові витрати	2250	(114)	-	4.5.2.1.
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-	
Інші витрати	2270	(-)	(-)	
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.



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 рух грошових коштів
(за прямим методом)
за 2023 рік**

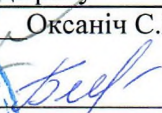
Форма № 3

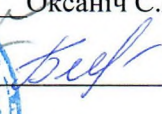
Код за ДКУД

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			
	3200	345650	3280

Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій			
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.



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" (найменування)

Дата (рік, місяць, число)

Код за ЄДРПОУ

КОДИ		
2023	12	31
33499735		

Звіт
про власний капітал
за 2023 р.

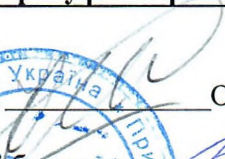
Форма № 4 Код за ДКУД

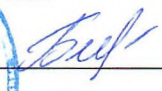
1801005

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 з 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 з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу: Вкуп 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.

1. Відомості про підприємство, що звітує:

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

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.	Відомості про компанію з управління активами Фонду	
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 шістдесят тисяч) гривень		
1.6.2.	Акціонери Фонду	Частка у статутному капіталі Фонду		Вартість оплаченого капіталу станом на 31.12.2023.
		грн.	%	
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 та 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).

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.

Надалі – Компанією з управління активами Фонду розроблено облікову політику для Фонду, що відповідає принципам ведення обліку і наданні фінансової звітності, передбаченим Концептуальною основою фінансової звітності та відповідними МСБО/МСФЗ. Під час складання фінансової звітності за 2023 рік використано редакцію МСФЗ/МСБО, які викладені державною мовою та офіційно оприлюднені на веб-сторінці Міністерства фінансів України станом на звітну дату.

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

Дата затвердження фінансового звіту Фонду 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 надавати в кожній з форм звітності та розкривати у примітках.

Враховуючи рекомендації Міністерства фінансів України щодо формату фінансової звітності підприємств, які складають фінансову звітність за МСФЗ, а саме – щодо використання форм фінансових звітів, які передбачені національним НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» (затверджене наказом Мінфіну України № 73 від 07.02.2013р.). У додатках до НП(С)БО 1 наведені форми фінансових звітів, які можуть бути застосовані для складання фінансової звітності як за національними НП(С)БО, так і за МСФЗ. Для відображення вибору підприємства, що звітує, 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 «Примітка» задля забезпечення перехресного посилання у фінансових звітах на номер примітки, де детально розкривається необхідна інформація щодо вказаної статті.

2.3. Економічне середовище, у котрому Товариство проводить свою діяльність.

Товариство здійснює свою діяльність в Україні.

З 24 лютого 2022 року російська федерація розпочала повномасштабну війну агресію проти України, що призвело до повномасштабної війни на всій території України. Поточний військовий напад призвів, і продовжує призводити, до значного руйнування

інфраструктури, переміщення великої кількості людей та порушення економічної діяльності в Україні. Транспортування товарів в Україну та з України переважно здійснюється за допомогою залізниць та вантажних автомобілів, що значно ускладнює логістику. Аеропорти, багато доріг та мостів закриті, пошкоджені або зруйновані, що додатково шкодить процесам транспортування. Економіка країни зазнала серйозних наслідків. Уряд та НБУ запровадили низку надзвичайних заходів для стабілізації економіки. Уряд встановив пріоритетність видатків на оборону та соціальну сферу і продовжив виконувати свої зобов'язання з погашення зовнішнього боргу.

Бойові дії тривали впродовж всього 2023 року. Багато українських населених пунктів зазнали значних руйнувань через постійні ракетні удари, атаки дронами та артилерійські обстріли, у результаті чого було вбито тисячі людей і ще тисячі зазнали ушкоджень. Тим не менш, слід зауважити, що на сьогоднішній день відбувається поступове відновлення діяльності на територіях, де бойові дії не відбувались або не були занадто руйнівними і критична інфраструктура не зазнала великих ушкоджень. Багато бізнесів провадять релокацію в більш безпечні і не зачеплені війною регіони країни. Таким чином, вплив війни на бізнес залежить від розвитку подій на фронтах.

В Україні 2022 р. увійде до історії як рік величезних випробувань і втрат. А 2023 рік пов'язується з початком відновлення країни (на заваді чому може стати нова ескалація росії).

У 2023 році реальний ВВП України виріс, за різними оцінками, на 5-5,5%. Це відновлювальне зростання після стрімкого падіння на 28,8% у 2022 році. Незважаючи на відновлення, ВВП ще приблизно на чверть менший, ніж у 2021 році. У першому кварталі 2023 року ВВП ще спадав, але решту три квартали — зростав. Зростання ВВП відбувалося на тлі низької бази порівняння у 2022 — насправді ж економічне відновлення припинилося. У кожному кварталі 2023 року реальний ВВП був нижчим відносно реального ВВП у відповідному кварталі 2021.

Україна увійшла у 2023 рік із зафіксованим на рівні 36,6 гривень за долар офіційним курсом. Готівковий же курс був суттєво вищим: 40,5 грн/дол. станом на 1 січня. Очікування на рік були різними: уряд заклав у бюджет на 2023 середньорічний курс 42,2 грн/дол., у той час, як неурядові експерти зійшлися у консенсус-прогнозі на середньорічному курсі 37,9 грн/дол. Зрештою, НБУ більшу частину року зберігав курс зафіксованим на рівні 36,6, а розрив із готівковим курсом поступово зменшився. 3 жовтня Нацбанк перейшов до режиму керованої гнучкості, але завдяки значним обсягам валютних інтервенцій гривня навіть трохи зміцнювалася. У грудні тренд змінився і курс долара став зростати, і у новий 2024 рік Україна увійшла з курсом 38 грн/дол. Втім, середньорічний офіційний курс був нижчим і від урядових, і від неурядових прогнозів, залишившись на рівні 36,6 гривень за долар.

У 2023 рік Україна увійшла з рекордно високим рівнем інфляції, що розігралася через війну та через друк гривні для покриття воєнних видатків. Втім, впродовж року інфляцію вдалося вгамувати: регулярні надходження іноземної допомоги дозволили припинити монетарне фінансування (за рахунок друку гривні) бюджету, а хороші врожаї сприяли зниженню цін на продукти. У грудні 2023 року інфляція становила 5,1%, майже повернувшись на рівень довоєнного таргету інфляції у 5%.

Україна у 2023 році продовжувала отримувати іноземну фінансову допомогу — більше, ніж у 2022 (42,5 млрд дол у 2023 проти 31,1 млрд у 2022), та більш регулярно та прогнозовано. Допомога здебільшого надходила у формі кредитів (63% від усієї фінансової допомоги), а не грантів; але кредити ці були дуже пільговими та необхідними для України, оскільки дозволили фінансувати важливі бюджетні потреби вже сьогодні.

Усього потреби державного бюджету у додатковому фінансуванні за 2023 рік склали 59,9 млрд дол — з них 47,9 млрд дефіциту бюджету та 11,9 млрд на погашення боргів. Іноземна допомога покрила 71% цих потреб; решту профінансували здебільшого за рахунок випуску ОВДП.

У 2023 році уряд залучив 566 млрд грн через ОВДП — більш ніж удвічі більше, ніж у 2022. Скоротився і фінансовий розрив. У 2022 році уряд витратив на погашення попередніх випусків ОВДП на 133 млрд грн більше, ніж вдалося залучити від випуску нового внутрішнього боргу; у 2023 ж вдалося рефінансувати погашення старого боргу та залучити зверху ще 196 млрд гривень. Втім, якщо ж порівняти надходження від нових випусків ОВДП за рік з витратами на погашення боргу за ОВДП та видатками з бюджету на його обслуговування, то різниця все ще залишалася негативною (3 млрд гривень).

Президентом України підписано закони України від 03 березня 2022 року № 2115-IX «Про захист інтересів суб'єктів подання звітності та інших документів у період дії воєнного стану або стану війни» та №2118-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо особливостей оподаткування та подання звітності у період дії воєнного стану» (далі – Закон № 2118). Закон передбачає надання можливості фізичним особам, ФОП, юридичним особам подати податкові, облікові, фінансові, бухгалтерські, розрахункові, аудиторські звіти та будь-які інші документи, подання яких вимагається відповідно до норм чинного законодавства в документальній та (або) в електронній формі, через 90 календарних днів після припинення чи скасування воєнного стану за весь період неподання звітності чи обов'язку подати документи. Граничні строки подання звітності в період воєнного стану продовжено.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України та введенням воєнного стану в Україні, Торгово-промислова палата визнала військову агресію російської федерації проти України форс-мажорними обставинами. Зазначені обставини є форс-мажорними (надзвичайними, невідворотними) з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення для всіх без винятку суб'єктів господарювання.

Згідно статті 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», передбачається що на період введення воєнного стану, як особливого правового режиму, можуть бути введені тимчасові, обумовлені загрозою, обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень.

Уряд, НБУ, НКЦПФР прийняли рішення покликані мінімізувати негативний вплив наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяти стабільності економіки і ринків капіталу.

В діючих умовах не можливо дати більш точну оцінку остаточного негативного впливу на діяльність Товариства та зробити оцінку динаміки зниження ВВП та економіки в цілому, але при цьому Товариство не має намірів припиняти діяльність у 2023 році.

27 червня 2023 року Кабінет Міністрів України своєю постановою № 651 скасував з 24 години 00 хвилин 30 червня 2023 р. на всій території України карантин, встановлений з метою запобігання поширенню на території України гострої респіраторної хвороби COVID-19, спричиненої коронавірусом SARS-CoV-2.

Керівництво Товариства слідкує за станом розвитку поточної ситуації та вживає заходів, при необхідності, для мінімізації будь-яких негативних наслідків, наскільки це можливо. Керівництво зазначає, що у зв'язку з макроекономічними та політичними змінами не виключено подальшого погіршення зовнішніх факторів середовища в майбутньому, в якому здійснює свою діяльність. Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Товариства. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнитися від оцінок керівництва.

2.4. Функціональна валюта та валюта звітності

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

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

2.5 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 відрізнятися від таких оцінок (такі відмінності відображається як зміна облікових оцінок).

2.5.1. Припущення про безперервність діяльності

Ця фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

24 лютого 2022 року російська федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну. Цього дня Президент України підписав, а Верховна Рада України затвердила, Указ про введення воєнного стану в Україні на 30 діб, який кілька разів продовжувався і наразі діє. Із прийняттям Закону України «Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" від 08.11.2023 № 3429-IX, продовжено дію воєнного стану із 05 години 30 хвилин 16 листопада 2023 року строком на 90 діб.

Керівництво Товариства не володіє інформацією про намір ліквідувати Товариство, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам.

Водночас, існує суттєва невизначеність, яка пов'язана, з непрогнозованим подальшим впливом військової агресії на території України, щодо припущень, які лежать в основі оцінок керівництва, що може поставити під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі і, відповідно, реалізувати активи Товариства та погасити зобов'язання за звичайного перебігу господарської діяльності.

2.5.2. 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 ПАТ «ЗНКІФ «КІНТО Капітал» 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'язані з отриманням контролю (визначення покупця, дати переходу контролю): згідно з МСФЗ 3, МСФЗ 10 – 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 (у 2023 році такі активи у Фонду відсутні);
- характер та рівень ризиків, що виникають унаслідок фінансових інструментів, та на які Фонд 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 (за критеріями, наведеними у МСБО 1);
- розмежування на поточні та непоточні активи та зобов'язання – залежно від участі в операційному циклі діяльності Фонду – за МСБО 1 (з урахуванням змін);
- ознаки знецінення активів – залежить від виду активів: для необоротних активів (у 2023 році у Фонду відсутні) - МСБО 16, 36, 38, 40; для запасів (у 2023 році у Фонду відсутні) – МСБО 2; для фінансових інструментів - МСФЗ 9;
- класифікація подій після звітної дати на коригуючи та не коригуючі – згідно з МСБО 10, з урахуванням суттєвості події (для деталізації розкриття у Примітках);
- використання права на незастосування коригувань прибутку до оподаткування – згідно з ст. 134.1.1. ПКУ (за умови дотримання вимог вказаного пункту ПКУ);
- 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. У 2023 році такі активи у Фонду відсутні.

2.5.3. 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 України – 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 застосовуються 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».

3. Основи облікової політики Фонду

3.1. База формування облікової політики

Облікова політика - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ надають варіанти вибору облікових політик, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме *доречну та правдиву* інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються.

Положення про облікову політику ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» розроблене та затверджене керівництвом Компанії з управління активами Фонду (Наказ №б/н від 01.12.2021р.) відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ/МСБО, зокрема, МСБО 1 «Подання фінансових звітів»; МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Фондом раніше дати набуття чинності. Облікова політика Фонду протягом 2021-2023рр. була незмінною, останні зміни застосовувались щодо додатку «Порядок оцінки активів» від 01.12.2022р.

3.2. Основні засади відображення господарських операцій Фонду

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:

№	Елементи методології бухгалтерського обліку Фонду	Вибір
1. Облік фінансових інструментів		
1.1.	Віднесення фінансових активів до поточних та непоточних	Класифікація здійснюється в момент визнання активу у відповідності з МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Поточні фінансові активи: - гроші та їх еквіваленти, - дебітори, - фінансові інвестиції, придбані для продажу Непоточні фінансові інвестиції – - фінансові інвестиції, які обліковуються за методом участі в капіталі (в асоційовані та спільні підприємства); - фінансові інвестиції, що утримуються до погашення; - фінансові інвестиції, що утримуються до погашення, але можуть бути продані
1.2.	Оцінка фінансових активів під час придбання	За справедливою вартістю
1.3.	Оцінка фінансових активів на звітну дату:	
1.3.1.	- фінансових інвестицій у асоційовані та спільні підприємства	За методом участі в капіталі
1.3.2.	- фінансових активів, утримуваних до погашення: -облігації - поточна дебіторська заборгованість	- За амортизованою вартістю за моделлю ефективної ставки відсотка; - за вартістю погашення (без дисконтування), оскільки вплив зміни вартості грошей у період, який не перевищує 12 місяців, не є суттєвим. КУА Фонду використовує практичний прийом, що міститься у п. 63 МСФЗ 15 «Виручка за договорами з клієнтами» щодо права суб'єкта господарювання на неврахування у таких випадках компоненту фінансування.
1.3.3	- фінансових активів, утримуваних для продажу	За справедливою вартістю з відображенням змін справедливої вартості у складі іншого операційного доходу (інших операційних витрат) періоду, у якому відбулись ці зміни
1.3.4	- фінансових активів, які під час визнання класифіковані як утримувані до погашення, але можуть бути	За справедливою вартістю з відображенням змін у справедливій вартості у складі іншого сукупного доходу

	реалізовані	(у капіталі)
1.3.5.	Оцінка фінансових активів, що внесені до біржового списку	- Оцінка вартості фінансових активів, що внесені до біржового списку організатора торгівлі, проводиться за офіційним біржовим курсом, оприлюдненим відповідно до вимог законодавства. - Оцінка вартості фінансових інвестицій, що обертаються більш як на одній фондовій біржі, проводиться за найменшим з біржових курсів.
1.3.6.	Оцінка фінансових активів, обіг яких зупинено та/або щодо яких прийнято рішення про зупинення внесення змін до системи реєстру та цінних паперів, які включені до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності	- У разі оприлюднення щодо цінних паперів, що входять до складу активів Фонду, рішення НКЦПФР про зупинення обігу цінних паперів, крім випадку зупинення обігу цінних паперів в процесі здійснення корпоративних операцій емітента; рішення НКЦПФР про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку; рішення НКЦПФР про заборону торгівлі цінними паперами, прийнятого відповідно до пункту 16-3 статті 8 Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні", такі цінні папери протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідного рішення НКЦПФР підлягають уцінці до нульової вартості; - У разі оприлюднення щодо цінних паперів, що входять до складу активів Фонду, рішення НКЦПФР про відновлення обігу цінних паперів, крім випадку відновлення обігу цінних паперів в процесі здійснення корпоративних операцій емітента; рішення НКЦПФР про відновлення внесення змін до системи депозитарного обліку, щодо цінних паперів, обіг яких було зупинено на підставі рішення НКЦПФР про зупинення внесення змін до системи депозитарного обліку; про відновлення торгівлі цінними паперами, торгівля якими була зупинена на підставі рішення НКЦПФР відповідно до пункту 16-3 статті 8 Закону України "Про державне регулювання ринку цінних паперів в Україні", такі цінні папери протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідного рішення НКЦПФР підлягають дооцінці до справедливої вартості; - У разі оприлюднення щодо боргових цінних паперів, що входять до складу активів Фонду, інформації про невиконання емітентом таких цінних паперів у терміни та строки, встановлені рішенням про емісію/проспектом цінних паперів, своїх зобов'язань (невиплати доходу за цінними паперами, непогашення цінних паперів, у тому числі невиконання частини чи повної номінальної вартості цінних паперів), такі цінні папери протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідної інформації підлягають уцінці до нульової вартості; - У разі оприлюднення (стосовно емітента цінних паперів, господарського товариства, – боржника Фонду) інформації щодо постановленої господарським судом ухвали про затвердження плану санації боржника/прийняття господарським судом у справі про банкрутство ухвали та постанови про визнання боржника

		банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури, протягом трьох робочих днів з дати, наступної після дати її оприлюднення, цінні папери такого емітента, паї/частки такого господарського товариства, а також дебіторська заборгованість боржника підлягає уцінці до нульової вартості; • У разі оприлюднення (стосовно емітента цінних паперів, господарського товариства, – боржника Фонду) інформації щодо ухвали господарського суду щодо затвердження звіту керуючого санацією та закриття провадження у справі у зв'язку з виконанням плану санації і відновленням платоспроможності боржника, протягом трьох робочих днів з дати наступної після дати її оприлюднення, цінні папери такого емітента, паї/частки такого господарського товариства, а також дебіторська заборгованість боржника підлягає дооцінці до справедливої вартості.
1.4	Зменшення корисності фінансових активів	Фонд застосовує вимоги розділу 5.5. МСФЗ 9 щодо зменшення корисності: - до фінансових активів, які оцінюються за амортизованою собівартістю, та - до фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід
1.4.1	Метод визначення суми резерву під очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом	Фонд оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані кредитні 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
1.4.2.	Коригування суми резерву під очікувані 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
1.4.3.	Визнання резерву під очікувані кредитні збитки за фінансовими активами, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід	Резерв під очікувані кредитні 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
1.4.4.	Визнання резерву під очікувані кредитні збитки за фінансовими активами, що оцінюються за амортизованою вартістю	Резерв під очікувані кредитні збитки визнається у складі витрат періоду як контрактивний рахунок і зменшує балансову вартість фінансового активу у звіті про фінансовий стан
1.5.	Оцінка фінансових зобов'язань на звітну дату	Поточні зобов'язання – за сумою погашення

		Довгострокові зобов'язання - за теперішньою вартістю Довгострокові фінансові зобов'язання, що підлягають погашенню (облігації) – за амортизованою вартістю
2. Облік доходів та витрат		
2.1.	Перелік звітних сегментів	Операції з цінними паперами
2.2	Облік операцій з суборенди	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 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). 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. 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.
2.3	Визнання доходу	Визнання доходу – в момент часу (МСФЗ 15) За методом нарахування
2.4.	Визнання витрат	За методом нарахування із дотриманням відповідності доходів і витрат
2.5.	Застосування для обліку витрат рахунків класу 8 та 9	Застосовується лише клас рахунків 9; клас рахунків 8 не застосовується
2.6.	Визнання, оцінки та відображення у бухгалтерському обліку і фінансовій звітності доходу і витрат від операцій, пов'язаних з основним видом діяльності Товариства – операцій з цінними паперами (згідно з МСФЗ 15)	
2.6.1.	Форма договорів, що застосовується Товариством	Письмова

2.6.2.	Класифікація договорів з точки зору моменту визнання доходу (задоволення зобов'язань до виконання)	Операції з цінними паперами (корпоративними правами) – дохід, що визнається в момент часу, під час продажу активу. Аргументація: Актив передається, коли клієнт отримує контроль над таким активом.
2.6.3.	Класифікація виду доходу від виконання зобов'язань за договорами з клієнтами Відокремлення (ідентифікація) послуги, що надається Фондом	Зобов'язання Фонду щодо виконання договорів пов'язані з наданням однієї послуги – операцій з інвестування. Аргументація - відокремлювати здійснювані Фондом операції і процедури (роботи) під час операцій з цінними паперами як окремі послуги, що надаються клієнту, недоцільно.
2.6.4.	Склад витрат Фонду	А. За договорами з КУА та іншими постачальниками послуг: - адміністративні витрати – списуються на витрати періоду повністю в період їх виникнення (метод є більш доцільним для діяльності Фонду); Б. За договорами продажу фінансових активів: - собівартість реалізації - списується одночасно з визнанням доходу від реалізації активу

3. Облік власного капіталу

3.1.	Зміни розміру зареєстрованого (статутного) капіталу	Після державної реєстрації змін до Статуту
3.2.	Виправлення помилок минулих років, виявлених у поточному році	За рахунок нерозподіленого прибутку (рах.44), якщо вказані помилки вплинули на фінансовий результат відповідного року із відображенням у Звіті про власний капітал

4. Інші положення

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 (суттєвості)	За рішенням керівництва КУА – враховуючи положення документу: «Методичні рекомендації щодо облікової політики підприємства», затверджені наказом Мінфіну України від 27.06.2013 р. № 635 для відокремлення статті фінансової звітності – 5% від вартості активів на початок звітного періоду; для відображення подій і сум у Примітках до фінансового звіту – від 2 % до 5% до вартості активів 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

5. Фінансова звітність Фонду

5.1.	Формат фінансової звітності	За формами фінансового звіту, наведені у Додатку 1 до національного НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності (в редакції 2013 року) із додавання графі «№ Примітки»
5.2.	Звіт про сукупний дохід	Єдиний звіт
5.3.	Розрахунок прибутковості акцій (розділ III Звіту про сукупний дохід)	За ініціативою керівництва КУА розрахунок наводиться у Звіті про сукупні доходи з метою надання корисної інформації користувачам фінансового звіту – потенційним інвесторам, – незважаючи на те, що МСБО 33 не вимагає від Фонду наводити вказаний розрахунок. Сфера застосування МСБО 33 «Прибуток на акцію» передбачає складання цього розрахунку лише для підприємств, звичайні або потенційні звичайні акції яких продаються та купуються на відкритому ринку (на внутрішній чи закордонній фондовій біржі або на позабіржовому ринку, включаючи місцеві та регіональні ринки), або (і) які подають до комісії з цінних паперів або до іншої регулювальної організації з метою випуску звичайних акцій на відкритому ринку
5.1.3	Звіт про рух грошових коштів	За прямим методом
6. Податковий облік та податкова звітність – відповідальна особа, призначена КУА – головний бухгалтер		

3.3. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності.

При складанні річної фінансової звітності ПАТ «ЗНКІФ «КІНТО Капітал» застосувало всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 31 грудня 2023 року. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний період ПАТ «ЗНКІФ «КІНТО Капітал» не застосовувались, а саме:

- **МСБО 1 «Подання фінансової звітності»**

До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, зміни щодо класифікації зобов'язань як поточні або непоточні та нові вимоги щодо подання непоточних зобов'язань із спеціальними умовами не вносилися.

- **МСФЗ 16 «Оренда»**

До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо операцій продажу і зворотної оренди не вносилися.

- **МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»**

До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо угод про фінансування постачальників не вносилися.

• **МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів»**

До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо відсутності можливості обміну валют не вносилися

• **МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»**

До облікової політики, що застосована для підготовки і подання фінансової звітності за 2023 рік, доповнення щодо продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством не вносилися

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

4.1. Непоточні активи – відсутні

4.2. Поточні активи - фінансові інструменти

4.2.1 Гроші та їх еквіваленти

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

Показники – компоненти	31.12.2023р.	31.12.2022р.
Гроші та їх еквіваленти	4100	2537
у тому числі:		
- грошові кошти на поточних банківських рахунках	-	2
- поточні депозити «до запитання»	3559	2535
- грошові кошти на біржі	541	-
Усього*	4100	2537
*сума грошових коштів, які обмежені у використанні	0	0

4.2.1.1 Розкриття інформації щодо статті «Гроші та їх еквіваленти» станом на 31.12.2023р.

№ з/п	Назва банку (Код за ЄДРПОУ)	Відсоткова ставка	Сума, грн.	Дата розміщення коштів	Дата повернення – за договором
1.Поточні рахунки в банківських установах					
1.1.	АТ «ПІРЕУС БАНК МКБ» (20034231)	Поточний рахунок	-		На вимогу
2. Депозитні рахунки в банківських установах					
2.1.	АТ «ПІРЕУС БАНК МКБ» (20034231)	6% річних	3558606,99	29.12.2022	05.01.2023
3. Грошові кошти на біржі					
3.1.	Грошові кошти на біржі (АТ «Українська біржа», 36184092)		444857,28		
4.1.	Залишек коштів віо операцій на біржі в іноземній валюті		96474,16		
Усього			4 099 938,43	X	X

Фінансові інструменти – гроші та їх еквіваленти - відображаються за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Грошові кошти розміщені на поточному рахунку у АТ «ПРЕУС БАНК МКБ», якому згідно Рішення рейтингового комітету Рейтингового агентства "Стандарт-Рейтинг" від 04.09.2023 р. оновлено довгостроковий кредитний рейтинг на АА за національною шкалою. Обмеження на використання коштів відсутні.

4.2.1.2 Розкриття інформації щодо визначення справедливої вартості та рівня ієрархії фінансових активів - «гроші та їх еквіваленти».

А. Методика оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Керівництво КУА здійснює періодичні оцінки справедливої вартості активів, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у Звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ринковий	Облікова ставка НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня.

Б. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості активів з відображенням змін через прибуток / збиток

Керівництво КУА Фонду має сформувати склад закритих вхідних даних, користуючись найкращою інформацією, наявною за даних обставин, і отриманою без надмірних витрат і зусиль (згідно з вимогами МСФЗ 9). Вказана інформація може включати власні дані КУА Фонду. У процесі формування закритих вхідних даних керівництво КУА Фонду може розпочати зі своїх власних даних, але воно має скоригувати ці дані, якщо доступна у розумних межах інформація свідчить про те, що інші учасники ринку використали б інші дані або Фонд має щось особливе, чого немає у інших учасників ринку (наприклад, притаманну Фонду синергію). Керівництву КУА Фонду не потрібно докладати надмірних зусиль, щоб отримати інформацію про припущення учасників ринку. Проте, керівництво КУА має взяти до уваги всю інформацію про припущення учасників ринку, яку можна достатньо легко отримати. Закриті вхідні дані, сформовані у спосіб, описаний вище, вважаються припущеннями учасників ринку та відповідають меті оцінки справедливої вартості.

В. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

тис. грн.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Всього	
Дата оцінки	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
Грошові кошти	4100	2537	-	-	-	-	4100	2537
Поточні фінансові інвестиції(акції)	-	-	-	-	90	-	90	-
Поточні фінансові інвестиції(облігації)	-	-	35278	-	877	-	36155	-
Поточні фінансові інвестиції(корпоративні права)	-	-	-	-	-	43341	-	43341

Г. Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У Фонді за звітний період відсутнє переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

Д. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість активів та зобов'язань в порівнянні з їх балансовою вартістю

тис. грн.

Активи, які обліковуються за справедливою вартістю	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.23	31.12.22	31.12.23	31.12.22
1	2	3	4	5
Грошові кошти	4100	2537	4100	2537
Поточні фінансові інвестиції	36245	43341	36245	43341

4.2.2. Довгострокові фінансові інвестиції - відсутні

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

тис. грн.

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

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

грн.

№ з/п	Емітент акцій, корпоративних прав	Код цінного паперу	31.12.2022.			31.12.2023.		
			Оцінена вартість, грн.	Кількість ЦП	% володіння	Оцінена вартість, грн.	Кількість ЦП	% володіння
1	ПрАТ «Маріупольський з-д важкого машинобудування» 20355550	UA4000079024	0*	53932	0,02	0*	53932	0,02
2	Акції МНР SE 27	US55302T2042	-	-	-	90000,00	600	0,22
3	Облігації ТОВ «НОВА ПОШТА» 31316718	UA5000010356	-	-	-	877736,80	835	2,13
4	Облігації МФ України 01.05.2024 00013480	UA4000227763	-	-	-	1310287,94	1377	0,00
5	Облігації МФ України 02.10.2024 00013480	UA4000187207	-	-	-	509286,88	494	0,00
6	Облігації МФ України 05.06.2024 00013480	UA4000229025	-	-	-	705433,44	753	0,00
7	Облігації МФ України 05.11.2025 00013480	UA4000227201	-	-	-	1044695,59	988	0,00

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

8	Облігації МФ України 13.03.2024 00013480	UA4000226450	-	-	-	32545,12	31	0,00
9	Облігації МФ України 13.05.2026 00013480	UA4000218531	-	-	-	332413,44	366	0,00
10	Облігації МФ України 14.02.2026	UA4000224380	-	-	-	1246027,22	1190	0,00
11	Облігації МФ України 15.01.2025 00013480	UA4000227656	-	-	-	1493052,44	1341	0,00
12	Облігації МФ України 15.10.2025 00013480	UA4000229264	-	-	-	2868284,15	2769	0,00
13	Облігації МФ України 18.02.2026 00013480	UA4000227490	-	-	-	1622525,71	1477	0,00
14	Облігації МФ України 18.06.2025 00013480	UA4000228449	-	-	-	4525008,94	4449	0,00
15	Облігації МФ України 20.11.2024 00013480	UA4000229470	-	-	-	259358,87	299	0,00
16	Облігації МФ України 23.07.2025 00013480	UA4000228910	-	-	-	692482,19	637	0,00
17	Облігації МФ України 26.02.2025 00013480	UA4000204150	-	-	-	6758775,38	6488	0,00
18	Облігації МФ України 26.05.2027 00013480	UA4000207518	-	-	-	150758,65	189	0,00
19	Облігації МФ України 26.06.2024 00013480	UA4000226286	-	-	-	2192573,59	2208	0,00
20	Облігації МФ України 30.10.2024 00013480	UA4000222152	-	-	-	1300601,94	1311	0,00
21	Облігації МФ України 04.11.2026 00013480	UA4000228381	-	-	-	162939,76	156	0,00
22	Облігації МФ України 24.02.2027 00013480	UA4000229116	-	-	-	3526094,96	3281	0,00
23	Облігації ОЗДП 01.02.2026 00013480	XS1902171591	-	-	-	733974,26	66	0,00
24	Облігації ОЗДП 02.09.2026 00013480	XS1303921214	-	-	-	3810577,30	340	0,00
	Частка ТОВ «ТРЦ»Станіслав» 39443831		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	
1	Міністерство Фінансів України 01.05.2024,00013480, UA4000227763	1 310 287.94
2	Міністерство Фінансів України 02.10.2024,00013480, UA4000187207	509 286.88
3	Міністерство Фінансів України 05.06.2024,00013480, UA4000229025	705 433.44
4	Міністерство Фінансів України 05.11.2025,00013480, UA4000227201	1 044 695.59
5	Міністерство Фінансів України 13.03.2024,00013480, UA4000226450	32 545.12
6	Міністерство Фінансів України 13.05.2026,00013480, UA4000218531	332 413.44
7	Міністерство Фінансів України 14.02.2024,00013480, UA4000224380	1 246 027.22
8	Міністерство Фінансів України 15.01.2025,00013480, UA4000227656	1 493 052.64
9	Міністерство Фінансів України 15.10.2025,00013480, UA4000229264	2 868 284.15
10	Міністерство Фінансів України 18.02.2026,00013480, UA4000227490	1 622 525.71
11	Міністерство Фінансів України 18.06.2025,00013480, UA4000228449	4 525 008.94
12	Міністерство Фінансів України 20.11.2024,00013480, UA4000229470	259 358.67
13	Міністерство Фінансів України 23.07.2025,00013480, UA4000228910	692 482.19
14	Міністерство Фінансів України 26.02.2025,00013480, UA4000204150	6 758 775.38
15	Міністерство Фінансів України 26.05.2027,00013480, UA4000207518	150 758.65
16	Міністерство Фінансів України 26.06.2024,00013480, UA4000226286	2 192 573.59
17	Міністерство Фінансів України 30.10.2024,00013480, UA4000222152	1 300 601.94
18	Міністерство фінансів України 04.11.2026,00013480, UA4000228381	162 939.76

19	Міністерство фінансів України 24.02.2027,00013480, UA4000229116	3 526 094.96
20	ОЗДП 01.02.2026, 00013480, XS1902171591	733 974.26
21	ОЗДП 01.09.2024, 00013480, XS1303921214	3 810 577.30
Усього – по цій групі фінансових інструментів		35 277 697.77
3й рівень*	Вхідні дані 3-го рівня – це вхідні дані для актива чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі	
1	ТОВ «НОВА ПОШТА» D , 31316718, UA500001035	877 736.80
2	Ацції MHP SE, 27 , US55302T2042	90 000.00
Усього – по цій групі фінансових інструментів		967 736.80
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 (непостережні вхідні дані) (рівень 3).

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

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 128001,60грн.

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. -відсутні

4.2.4. Фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю

4.2.4.1. Фінансові активи, оцінені за амортизованою собівартістю – поточна дебіторська заборгованість

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.

4.2.5. Перекласифікація фінансових активів .

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

4.2.6. 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.

4.3. Зобов'язання та забезпечення

4.3.1. Довгострокові зобов'язання і забезпечення у Фонду на 31.12.2024р. відсутні

4.3.2. 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.

	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,Лт д (19263860)	Винагорода повіреного	718,39	29.12.2023	31.01.2024
	Усього		6670,93	X	X

4.4.Власний капітал

4.4.1.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.

4.4.1.1.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
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)**	-
6.	2021р.	(зменшення)	(1160000)**	-

* у зв'язку з приведенням розміру статутного капіталу Фонду у відповідність до

загальної номінальної вартості акцій Фонду, що знаходились в обігу після закінчення розміщення акцій.

** у зв'язку з анулюванням викуплених власних акцій.

Статутний капітал станом на 31.12.2023р. становить 8 460 тис.грн.

4.4.1.2. Неоплачений капітал на 31.12.2023 р. відсутній.

4.4.1.3 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.

4.4.1.4.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.

4.5 Доходи і витрати

4.5.1. Доходи

4.5.1.1. Дохід від реалізації товарів та послуг

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

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

4.5.1.2. 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

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

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

4.5.2 Витрати

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

4.5.2.2. 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

4.5.2.3. 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

4.5.2.4 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.

5. Характеристика ризиків та політика управління ними керівництвом КУА.

5.1. 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 Фонд наражається також на ризики, які є наслідком загального стану 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 в період 2014-2023 років призвели до серйозного економічного спаду в Україні.

У 2022-2023 роках ситуація суттєво загострилась в зв'язку з повномасштабним вторгненням РФ в Україну. Існує 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 необхідності глобального відновлення після війни.

5.2. 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.

5.2.1. 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 кожному звітну дату (квартальну) переглядає суму зменшення корисності активу.

для відображення реальної суми очікуваних кредитних збитків за кожним активом (або групою однорідних активів).

5.2.2. 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 виплатах 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 прибут 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.

5.2.3. 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.

5.2.3.1. 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.

5.2.3.2. 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 Фонда.

5.2.3.3. 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.

6. 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 даний 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 =

= *K-т рентабельності продаж* x *K-т обертання активів* x *K-т капіталізації*

Інформація про динаміку показників фінансової стійкості і рентабельності капіталу Фонду за 2023 рік

№ з/п	Показники	на 31.12.2023.	на 31.12.2022.
1. Вихідні дані*, тис. грн.			
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
2. Показники фінансової стійкості і рентабельності капіталу Фонду			
2.1. Показники фінансової стійкості			

2.1.1.	коефіцієнт автономії (фінансової незалежності),	0,9998	0,93
2.1.2.	коефіцієнт левериджа (рівень боргу)	0,00	0,07
2.2. Показники рентабельності (віддачі) власного капіталу, активів та ділової активності			
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 тис.грн.);
- 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.

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

Найменування	Ідентифікаційний код	Підстава впливу
ПрАТ «КІНТО»	16461855	58,62% у Статутному капіталі ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»

Кінцевий бенефіціарний власник з непрямым вирішальним впливом – Оксаніч Сергій Михайлович, президент ПрАТ «КІНТО»- 40.01%

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.

8. Інша інформація – суттєві події

8.1 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.	Розгляд судової справи, що підтверджує наявність у Фонду поточного зобов'язання на звітну дату	не було	не було
3.	Прийняття рішення про суттєву реорганізацію Фонду (або КУА Фонду)	не було	не було

4.	Знищення значної частини активів внаслідок стихійного лиха	не було	не було
5.	Значні зміни у вартості активів Фонду після звітної дати	не було	не було
6.	Оголошення дивідендів	не було	не було
7.	Інші важливі події після звітної дати	не було	Подовження дії воєнного стану до 14 травня 2024р. Указ Президента України від 11.02.2024р.*

24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року строком на 30 діб.

Протягом двох років строк дії воєнного стану неодноразово подовжувався. Законом України від 06.02.2024 № 3564-IX "Про затвердження Указу Президента України "Про продовження строку дії воєнного стану в Україні" передбачено, що у зв'язку з триваючою широкомасштабною збройною агресією Російської Федерації проти України продовжено строк дії воєнного стану в Україні з 05 години 30 хвилин 14 лютого 2024 року строком на 90 діб.

Економічні наслідки війни можуть вплинути на бухгалтерський облік та звітність Товариства, Товариство не залежність від російського чи білоруського ринків, не має дочірніх компаній або активів в Росії, Білорусі та не має пов'язаності з особами, що перебувають під санкціями.

Зазначені вище події є такими що мають суттєвий вплив на діяльність і розвиток Товариства та можуть спричинити невизначеності щодо безперервної діяльності Товариства.

На цей час керівництво Товариства здійснює оцінку впливу зазначених подій на подальшу діяльність Товариства.

Керівництво Товариство вважає що не існувало інших подій після звітної дати, які необхідно розкривати в даних Примітках.

Керівник

Оксаніч С.М.

Головний бухгалтер

Бенедик О.М.



АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо річної фінансової звітності за 2023 рік
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»
активи якого перебувають в управлінні
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО
ТОВАРИСТВА «КІНТО»
(код за ЄДРНОУ 33499735)

Пропонуємо, пропонуємо та скріплено
підписом і печаткою
42 (сорок два) аркуша

25 червня 2024 року

