

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ», АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ
АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

Користувачам фінансової звітності
Публічного акціонерного товариства
«Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд
нерухомості»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», (надалі – Фонд, або Товариство) яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2017 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в Розділі «Основа для думки із застереженням» нашого Звіту, фінансова звітність Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2017 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

Аудитори зазначають, що в Примітках до річної фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», станом на 31.12.2017 року інформація в окремих розділах розкрита не в повному обсязі, що не в повній мірі відповідає вимогам МСФЗ.

Однак наявні зауваження не мають всеохоплюючого характеру для фінансової звітності Товариства.

На думку аудитора, до висловлення аудиторської думки із застереженням призвів вплив коригувань, що могли б бути потрібними, якщо б Товариство здійснювало подальшу оцінку фінансових інвестицій, що обліковуються станом на 31.12.2017 року на балансі в сумі 7 017 тис. грн. (поточні фінансової інвестиції) за справедливою вартістю. До складу поточних фінансових інвестицій віднесені облігації внутрішньої державної позики Міністерства фінансів України. Ринкові котирування по зазначеним фінансовим інвестиціям станом на 31.12.2017 року не доступні, що є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових інструментів.

На думку аудитора вплив зміни в оцінках може бути значним про те не всеохоплюючим для фінансової звітності Товариства.

Ми провели аудит відповідно до «Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг», видання 2015 року, (МСА), прийнятих в якості Національних стандартів аудиту рішенням Аудиторської палати України № 344 від 04.05.2017 року, для застосування до завдань, виконання яких буде здійснюватися після 01 червня 2017 року та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку України № 991 від 11.06.2013 року.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів 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.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті, відсутні.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2017 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в Товаристві.

Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності

Не змінюючи нашої думки щодо фінансової звітності, звертаємо Вашу увагу на те, що Товариство здійснює свою діяльність в умовах фінансово-економічної кризи. В результаті нестабільної ситуації в Україні діяльність Товариства супроводжується ризиками. Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Товариства на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ, 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, за необхідності, питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип 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 складання фінансової звітності Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Метою нашого аудиту є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у 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 ідентифікує суттєве викривлення, якщо таке існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності з іншими викривленнями, 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 дотримуємось професійного скептицизму протягом всього аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури щодо таких ризиків, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для забезпечення підстав для висловлення нашої думки. Ризик невиявлення суттєвих викривлень внаслідок шахрайства є вищим, ніж ризик невиявлення суттєвого викривлення в результаті помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні упущення, неправильне трактування або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, яка має значення для аудиту, з метою розробки аудиторських процедур, які є прийнятними за даних обставин, але не з метою висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю Товариства;

- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і пов'язаних з ними розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

- доходимо висновку щодо прийнятності застосування управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні

привернути увагу в своєму 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, 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 застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

1. Основні відомості про Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості» наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування Товариства	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»
2	Організаційно-правова форма Товариства	Акціонерне товариство
3	Код за ЄДРПОУ	34487846
4	Серія, номер свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи та дата проведення державної реєстрації	Свідоцтво серії АГ № 984980 від 14.04.2014 року; Дата проведення державної реєстрації 13.07.2006 року; Номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців про проведення державної реєстрації 1 074 102 0000 018352
5	Місцезнаходження	Україна, 01030, м. Київ, вул.. Богдана Хмельницького, будинок 19-21
6	Види діяльності за КВЕД-2010	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
7	Тип, вид Фонду	Закритий, недиверсифікований
8	Керівник	Богданцов Костянтин Миколайович

Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості» є інститутом спільного інвестування та був створений у формі акціонерного товариства відповідно до Договору про заснування Відкритого акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості» від 09.02.2006 року з метою приведення діяльності Товариства у відповідність до Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 року № 514-VI, загальними зборами акціонерів Товариства було прийнято рішення про зміну найменування Товариства на Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості», яке виступає правонаступником по всіх правах та зобов'язаннях Відкритого акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості».

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості» створено на 20 років з дати реєстрації у Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування. Свідоцтво про внесення до ЄДРІСІ № 449 від 29.08.2006 року. Реєстраційний код за ЄДРІСІ 132449.

Фонд зареєстровано за адресою: вулиця Богдана Хмельницького 19-21, м. Київ, 01030. Номер телефону +380 044 581 08 22.

Фонд має відкриті поточні рахунки:

- № 26505000399001 в ПАТ «Авангард Банк», МФО 380946

- № 26507013444100 в АТ «Укрсиббанк», МФО 351005.

Голова Наглядової Ради – Богданцов Костянтин Миколайович (обраний на посаду за рішенням Позачергових Загальних зборів учасників, протокол № 2/17 від 15.08.2017 р.);

Термін діяльності Фонду 28.08.2026 р.

Основний вид діяльності за КВЕД 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Фонд створено як акціонерне товариство відповідно до Закону України „Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)” № 5080-VI від 05.07.2012 року, який визначає правові та організаційні основи створення, діяльності та відповідальності суб'єктів спільного інвестування, особливості управління їх активами, встановлює вимоги до складу, структури та зберігання активів, особливості розміщення та обігу цінних паперів інститутів спільного інвестування, порядок та обсяг розкриття інформації інститутами спільного інвестування з метою залучення та ефективного розміщення фінансових ресурсів інвесторів. Корпоративний інвестиційний фонд – це ІСІ, який створюється у формі відкритого акціонерного товариства і провадить виключно діяльність із спільного інвестування. Фонд здійснює свою діяльність відповідно до Законів України «Про інститути спільного інвестування», «Про акціонерні товариства», «Про цінні папери та фондовий ринок» та інших нормативних актів України.

Фонд не отримувал Лицензії.

Відомості про засновників: відповідно до Договору про заснування від 09 лютого 2006 року, засновниками були фізичні особи:

- Закрите акціонерне товариство «Компанія з управління активами «УкрСиб Ессет Менеджмент», місцезнаходження – 04116, м. Київ, вул. Шолуденка 3, код за ЄДРПОУ 32799200.

- Суляев Олександр Іванович, який проживає у м. Харкові, вул. Ком. Уборевича, буд 44, кв.25. Паспорт ММ 466897, виданий Московським МВ ХМУ УМВС України в Харківській області, 11.02.2000р.

Фонд здійснив випуск простих іменних акцій:

- випуск акцій простих іменних здійснено у бездокументарній формі номінальною вартістю 5000 (п'ять тисяч) гривень кожна у кількості 40000 (сорок тисяч) шт. на загальну суму 200 000 000 (двісті мільйонів) гривень 00 копійок з метою діяльності фонду, було зареєстровано ДКЦПФР 18 липня 2011 року, реєстраційний №2193;

Метою Фонду є отримання прибутку від діяльності спільного інвестування, забезпечення прибутковості вкладення та приросту вкладень інвесторів.

Інвестиційну діяльність протягом звітного періоду здійснювали:

В період з 13.03.2014 року, на підставі договору про управління активами № 003-УА від 13.03.2014 року, активи Фонду перебували в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами – Адміністратор пенсійних фондів «УкрСиб Кепітал Менеджмент».

15.08.2017 року Загальними зборами акціонерів Фонду (Протокол № 2/17) було прийняте рішення про зміну компанії про управління активами. Так, починаючи з 16.08.2017 року активи Фонду перебувають в управлінні ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» на підставі договору про управління активами №4-УА від 16.08.2017 року. Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (код ЄДРПОУ 34486135). Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» має Лицензію, видану Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку на вид господарської діяльності _ професійна діяльність на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), номер і дата прийняття рішення: № 778 від 19.07.2016 року.

Зміни до Проспекту емісії акцій Фонду затверджені Наглядовою Радою (Протокол № 2/17 від

16.03.2017 року): змінено місцезнаходження Фонду з: Україна, 01033, м. Київ, вул. Тарасівська, будинок 16 на нове місцезнаходження: 03040, м. Київ, вул. Васильківська, будинок 14.

Зміни до Проспекту емісії акцій Фонду затверджені Наглядовою Радою (Протокол № 6/17 від 02.11.2017 року): змінено місцезнаходження Фонду з: Україна, 03040, м. Київ, вул. Васильківська, будинок 14 на нове місцезнаходження: 01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, будинок 19-21;

Голова Наглядової Ради Фонду Богданцов Костянтин Миколайович,

Член Наглядової Ради Фонду Чмерук Тарас Леонідович,

Член Наглядової Ради Фонду Пушкарьова Олена Леонідівна.

Аудитори зазначають, що назва Товариства, його організаційно-правова форма господарювання та види діяльності відповідають Статуту Товариства.

Статутний капітал

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 40 «Зареєстрований (пайовий) капітал».

У Товариства станом на 31 грудня 2017 року, зареєстрований статутний капітал становить 200 000 000,00 (двісті мільйонів) гривень, поділений на 40 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Відповідно до Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створений початковий статутний капітал у розмірі 500 000,00 (п'ятсот тисяч) гривень, поділений на 100 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Форма існування акцій: бездокументарна.

Випуск акцій засвідчено Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку та надано Свідоцтва, а саме:

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій (№ 373/1/06 від 09.08.2006 року), унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів 100 простих іменних акцій на загальну суму 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування (№ 454 від 15 вересня 2006 року), унесено до реєстру випуску цінних паперів ІСІ - 39 900 простих іменних акцій на загальну суму 199 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

Рішенням від 17.04.2007 року № 734 Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку визнала ВАТ «ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості» таким, що відповідає вимогам щодо мінімального обсягу активів ІСІ.

Відповідно до висновку попереднього аудитора, а саме: ФОП Ковалевської Л. Г., сертифікат аудитора серії А № 002094, виданий рішенням АПУ № 28 від 30.03.1995 року, реєстраційний номер 1974, термін дії сертифіката продовжено до 30.03.2014 року Рішенням АПУ № 200/2 від 30.03.2009 року, сплата початкового Статутного капіталу Товариства в розмірі 500 000,00 грн. підтверджена первинними бухгалтерськими документами та банківськими виписками.

Випуск акцій з метою спільного інвестування, а також реєстрація такого випуску здійснювалась відповідно до чинного законодавства України.

На протязі 2011 року, 2012 року, 2013 року, 2014 року, 2015 року, 2016 року та 2017 року розміщення та викупу акцій Товариства не відбувалося.

Таким чином, станом на 31.12.2017 року неоплачений капітал Товариства становить 95 480 тис. грн., вилучений капітал становить 95 045 тис. грн.

На думку аудиторів, формування статутного капіталу Товариства в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

Щодо можливості (спроможності) Товариства безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що Товариство продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її. Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал Товариства планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку Товариства.

Зібрані докази та аналіз діяльності Товариства не дають аудиторам підстав сумніватись в здатності Товариства безперервно продовжувати свою діяльність.

Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Товариства ми не знайшли доказів про порушення принципів функціонування Товариства.

Не вносячи додаткових застережень до цього висновку, звертаємо увагу на те, що в Україні існує невпевненість щодо можливого майбутнього напрямку внутрішньої економічної політики, нормативно-правової бази та розвитку політичної ситуації. Ми не маємо змоги передбачити можливі майбутні зміни у цих умовах та їх вплив на фінансовий стан, результати діяльності та економічні перспективи Товариства.

Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом Товариства облікової політики вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики Товариства, здійснюються згідно Наказу «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику товариства».

Облікова політика Товариства в періоді, який перевірявся, визначає основні засади ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з дотриманням основних принципів та забезпеченням методів оцінки та реєстрації господарських операцій, які передбачені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року зі змінами та доповненнями та Міжнародними стандартами фінансової звітності, (надалі МСФЗ).

Облікова політика Товариства розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які Товариство використовує при веденні обліку та складання звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Товариства.

Розкриття інформації у фінансовій звітності.

Розкриття інформації стосовно активів

Нематеріальні активи, незавершені капітальні інвестиції, основні засоби, довгострокові біологічні активи, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи

У результаті проведеної перевірки аудитором встановлено, що станом на 31.12.2017 року на балансі Товариства не обліковуються незавершені капітальні інвестиції, нематеріальні активи, основні засоби, довгострокові біологічні активи, довгострокова дебіторська заборгованість та інші необоротні активи, що відповідає даним облікових реєстрів.

Фінансові інвестиції

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2017 року на балансі Товариства не обліковуються довгострокові фінансові інвестиції.

За наслідками проведеного аудиту на підставі даних первинних документів, реєстрів аналітичного та синтетичного обліку встановлено, що станом на 31.12.2017 року на балансі Товариства обліковуються поточні фінансові інвестиції в сумі 7 017 тис. грн..

До складу поточних фінансових інвестицій віднесені облигації внутрішньої державної позики Міністерства фінансів України. Ринкові котирування по зазначеним фінансовим інвестиціям станом на 31.12.2017 року не доступні, що є ключовим джерелом невизначеності оцінок зазначених фінансових інструментів.

Інформація щодо фінансових інвестицій розкрита Товариством в Примітках до річної фінансової звітності.

Дебіторська заборгованість

Довгострокова дебіторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2017 року відсутня.

Поточна дебіторська заборгованість Товариства за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2017 року відсутня, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів Товариства станом на 31.12.2017 року становить 264 тис. грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість Товариства станом на 31.12.2017 року становить 2 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

На думку аудиторів бухгалтерський облік поточної дебіторської заборгованості здійснюється Товариством в усіх суттєвих аспектах відповідно до вимог МСБО.

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита Товариством в Примітках до річної фінансової звітності.

Грошові кошти

Залишок грошових коштів Товариства станом на 31.12.2017 року на рахунках Товариства склав 6 525 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності Товариства.

Розкриття інформації щодо зобов'язань

Визнання, облік та оцінка зобов'язань Товариства

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань Товариства в цілому відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Довгострокові кредити банків та інші довгострокові зобов'язання на балансі Товариства станом на 31.12.2017 року не обліковуються.

Станом на 31.12.2017 року на бухгалтерських рахунках Товариства не обліковується поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги, поточні зобов'язання за розрахунками за одержаними авансами, що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інші поточні зобов'язання станом на 31.12.2017 року на балансі Товариства складають 38 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Простроченої кредиторської заборгованості на балансі Товариства станом на 31.12.2017 року не обліковується.

Аудитор підтверджує, що зобов'язання відображені на балансі Товариства за достовірно визначеною оцінкою, та в майбутньому існує ймовірність їх погашення. На підставі проведеної перевірки аудитор робить висновок про відповідність розкриття Товариством інформації про зобов'язання вимогам МСФЗ.

Розкриття інформації щодо фінансових результатів

Доходи

Відображення доходів в бухгалтерському обліку Товариства здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону № 996.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах – ордерах та оборотно – сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів Товариства за 2017 рік відповідають первинним документам.

На думку аудиторів бухгалтерський облік доходів Товариства в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 18 «Дохід», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 1995 року (зі змінами та доповненнями).

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності величина інших фінансових доходів Товариства за 2017 рік склала 1 644 тис. грн. (відсотковий дохід).

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності величина інших доходів Товариства (доходів від реалізації фінансових інвестицій та інші доходи) за 2017 рік склала 8 052 тис. грн.

Витрати

На думку аудиторів, облік витрат Товариства ведеться в цілому відповідно до норм МСБО.

Бухгалтерський облік витрат Товариства здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), накладних, інших первинних та розрахункових документів.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності Товариства за 2017 рік.

Адміністративні витрати Товариства за 2017 рік склали 617 тис. грн., інші витрати (собівартість реалізованих фінансових інвестицій та уцінка фінансових активів) склала 7 953 тис. грн.

Елементи операційних витрат за 2017 рік

Таблиця 2

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Матеріальні витрати	-
Витрати на оплату праці	58
Відрахування на соціальні заходи	15
Амортизація	-
Інші операційні витрати	544
Разом	617

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Товариством за 2017 рік, фінансовим результатом діяльності Товариства став прибуток у розмірі 1 126 тис. грн.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2017 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Товариства.

Інформація до Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).

Інформація про грошові потоки Товариства надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність Товариства генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також оцінити потреби суб'єкта господарювання у використанні цих грошових потоків.

Товариство не має залишків грошових коштів, які утримуються і є недоступними для використання, не має невикористаних запозичених коштів, що є наявними для майбутньої

операційної діяльності і для погашення зобов'язань інвестиційного характеру, до яких існують будь-які обмеження щодо використання.

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів на 31.12.2017 року на рахунках у банках складає 6 525 тис. грн.

Інформація до Звіту про власний капітал (зміни у власному капіталі)

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2017 року складає суму 13 770 тис. грн.

Він складається із статутного капіталу в розмірі 200 000 тис. грн., додаткового капіталу в розмірі 751 тис. грн., нерозподіленого прибутку в розмірі 3 544 тис. грн., суми неоплаченого капіталу в розмірі 95 480 тис. грн. та суми вилученого капіталу в розмірі 95 045 тис. грн.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Товариства станом на 31.12.2017 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Товариства протягом 2017 року наведено Товариством в Звіті про власний капітал.

«Звіт про інші правові та регуляторні вимоги»

Статутний капітал

Для обліку статутного капіталу Товариство використовує рахунок бухгалтерського обліку 40 «Зареєстрований (пайовий) капітал».

У Товариства станом на 31 грудня 2017 року, зареєстрований статутний капітал становить 200 000 000,00 (двісті мільйонів) гривень, поділений на 40 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Відповідно до Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створений початковий статутний капітал у розмірі 500 000,00 (п'ятсот тисяч) гривень, поділений на 100 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 5 000,00 гривень за 1 акцію.

Форма існування акцій: бездокументарна.

Випуск акцій засвідчено Державною комісією з цінних паперів та фондового ринку та надано Свідоцтва, а саме:

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій (№ 373/1/06 від 09.08.2006 року), унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів 100 простих іменних акцій на загальну суму 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

- Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування (№ 454 від 15 вересня 2006 року), унесено до реєстру випуску цінних паперів ІСІ - 39 900 простих іменних акцій на загальну суму 199 500 000,00 грн., номінальною вартістю - 5 000,00 грн. кожна.

Таким чином, станом на 31.12.2017 року неоплачений капітал Товариства становить 95 480 тис. грн., вилучений капітал становить 95 045 тис. грн.

На думку аудиторів, формування статутного капіталу Товариства в усіх суттєвих аспектах відповідає вимогам чинного законодавства.

Аудитори зазначають про відповідність розміру статутного капіталу Товариства установчим документам.

Власний капітал

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2017 року складає суму 17 041 тис. грн.

Він складається із статутного капіталу в розмірі 200 000 тис. грн., додаткового капіталу в розмірі 751 тис. грн., нерозподіленого прибутку в розмірі 3 544 тис. грн., суми неоплаченого капіталу в розмірі 95 480 тис. грн. та суми вилученого капіталу в розмірі 95 045 тис. грн.

Капіталу у дооцінках, резервного капіталу станом на 31 грудня 2017 року Товариство не має.

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності Товариства станом на 31.12.2017 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу Товариства протягом 2017 року наведено Товариством в Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).

Щодо вартості чистих активів

Вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2017 року становить суму 13 770 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Товариства на вказану дату.

Вартість необоротних активів Товариства станом на 31.12.2017 року становить 0 тис. грн.

Вартість оборотних активів Товариства станом на 31.12.2017 року становить 13 808 тис. грн..

Вартість поточних зобов'язань і забезпечень Товариства станом на 31.12.2017 року становить 38 тис. грн..

Аудитори підтверджують достовірність, повноту та відповідність чинному законодавству в усіх суттєвих аспектах даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів та зобов'язань.

З урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених Товариством за 2017 рік, фінансовим результатом діяльності Товариства став прибуток у розмірі 1 126 тис. грн.

Аудитори підтверджують достовірність, повноту та відповідність чинному законодавству в усіх суттєвих аспектах даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів та зобов'язань.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2017 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат Товариства.

Інформація про вартість чистих активів Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості» наведена в Таблиці 3.

Таблиця 3

№ з/п	Найменування показника	Значення показника на 31 грудня 2017 р.
1	Активи фонду, тис. грн. (оцінна вартість)	13 808
2	Зобов'язання фонду, тис. грн.	38
3	Вартість чистих активів фонду, тис. грн. (ряд.1- ряд.2)	13 770

Слід зазначити, що розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законом. Вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів Фонду дотримуються.

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Товариства

Інформацію про склад і структуру активів, що перебувають в портфелі Товариства наведено в Таблиці 4.

Таблиця 4

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Грошові кошти	6 525	47,26
Поточні фінансові інвестиції	7 017	50,82
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	264	1,91
Інша поточна дебіторська заборгованість	2	0,01
Усього	13 808	100

На думку аудитора, склад та структура активів Товариства в цілому відповідає вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та

фондового ринку, в тому числі «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ІСІ.

Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів Товариства

На думку аудитора витрати, відшкодовані за рахунок активів Товариства, в цілому відповідають вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1468 від 13.08.2013 року.

Система внутрішнього аудиту (контролю)

В Товаристві існує система внутрішнього аудиту (створення Служби внутрішнього аудиту (контролю) та впровадження Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) затверджено рішенням Наглядової ради Компанії (Протокол № 3 від 21.07.2014 року), необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Про ступінь ризику ІСІ

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 року № 1597, Товариство не розраховує пруденційні показники.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан.

Подій після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства по заяві управлінського персоналу, були відсутні.

Інформація про пов'язаних осіб

Відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» та МСА 550 «Пов'язані сторони» ми звертались до управлінського персоналу із запитом щодо надання списку пов'язаних осіб та, за наявності таких осіб, характеру операцій з ними.

Згідно МСФЗ, пов'язаними сторонами вважаються: підприємства, що знаходяться під контролем або значним впливом інших осіб; підприємства або фізичні особи, що прямо або опосередковано здійснюють контроль Товариством або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

Інформація про пов'язаних осіб фонду Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб фонд нерухомості»

Таблиця 5

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду або серія та номер паспорта	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %
	Фізичні особи	-	-	13,15
1	Фізичні особи, які кожен окремо володіють часткою більше 5 % статутного капіталу корпоративного фонду відсутні			

Юридичні особи				
2	Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ»	24309647	03186, м. Київ вул. Ав. Антонова, буд. 5	31,90
3	Товариство з обмеженою відповідальністю «УкрСиб Фінанс»	32338678	61002, м. Харків, вул. Дарвіна, 20	54,45
4	Приватне підприємство «Шанс»	30938883	вул. К. Маркса, буд.81, м. Дніпропетровськ, 49000	0,5
Голова наглядової ради КІФ				
5	Богданцов Костянтин Миколайович	2403606856	Паспорт ММ 051565, виданий Червонозаводським РВ УМВС України в Харківській обл, 27.11.1998 р.	-

Інформація про пов'язаних юридичних осіб, у яких беруть участь учасники, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

АТ «ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості» - юридичні особи

Таблиця 6

№ з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %
1.	Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ», 24309647	36470441	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	41,60
2.	Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ», 24309647	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	31,90
3.	Товариство з обмеженою відповідальністю «УкрСиб Фінанс», 32338678	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	54,45

Інформація про осіб, які володіють не менше 20 % статутного капіталу юридичних осіб - учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу корпоративного інвестиційного фонду

Таблиця 7

№ з/п	Повне найменування, код за ЄДРПОУ юридичної особи-учасника корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи або реєстраційний номер облікової картки платника податків (або серія та номер паспорта)* фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи або паспортні дані фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника корпоративного фонду, %
1	Приватне акціонерне товариство «Українська акціонерна страхова компанія «АСКА-ЖИТТЯ», 24309647	HE 195527	SCM FINANCE LIMITED, Кіпр	Кіпр, Nicosia Themistokli Dervi, 3, JULIA HOUSE, P. C. 1066	31,90
2	Товариство з обмеженою відповідальністю «УкрСиб Фінанс», 32338678	09807750	Публічне акціонерне товариство «УкрСиббанк»	04070, м. Київ, вул. Андріївська, 2/12	100 %

Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради АТ «ЗНКІФ «УкрСиб Фонд нерухомості»

Таблиця 8

№ з/п	Прізвища, імена, по батькові голови та членів наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду та членів його (их) сім'ї	Реєстраційний номер облікової картки платника податків або серія та номер паспорта фізичної особи*	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи, %	Посада у пов'язаній особі
1	Богданцов Костянтин Миколайович	2403606856	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	-	Голова Наглядової ради
2	Пушкарьова Олена Леонідівна	2863809501	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, 19-21	-	Член Наглядової ради

				нерухомості»			
3	Чмерук Тарас Юрійович	3184621154	34487846	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифіко ваний корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості»	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницько го, 19-21	-	Член Наглядової ради

В 2017 році Товариство не здійснювало операцій з продажу та закупівлі товарів, робіт і послуг між пов'язаними сторонами. Будь-яка заборгованість з пов'язаними сторонами в балансі Товариства відсутня. Угоди з пов'язаними сторонами Товариства не укладались.

За рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, не має заборгованості за сумами, що підлягають виплаті пов'язаним сторонам.

Оцінка можливої наявності проведення операцій з пов'язаними сторонами проводиться Товариством в кожному фінансовому році за допомогою аналізу балансу відповідної пов'язаної сторони та стану ринку, на якому така сторона веде діяльність.

Винагороди у формі акцій – не нараховувались та не отримувались.

Операцій з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності, не встановлено.

В процесі перевірки фінансової звітності Товариства, в інформації щодо переліку пов'язаних осіб та операцій з такими особами невідповідностей не встановлено.

Про дотримання вимог нормативно – правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку

Під час перевірки фактів порушення вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, інформація про жодні порушення не надана.

Інформацію про наявність та обсяг непередбачених активів та/або зобов'язань, ймовірність визнання яких на балансі є достатньо високою, під час перевірки не виявлено.

Ймовірність визнання на балансі Товариства непередбачених активів та/або зобов'язань дуже низька.

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», у майбутньому відсутня.

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», нами були виконані процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності». Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників Товариства, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення в наслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та

спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Ми не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту

Основні відомості про аудиторську фірму наведені в Таблиці 9.

Таблиця 9

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277
2	Номер та дата Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого АПУ Свідоцтво Аудиторської палати України про відповідність системи контролю якості Номер, серія, дата видачі свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане НКЦПФР	Свідоцтво № 0791, видано рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 року № 98, продовжено рішенням Аудиторської палати України від 24.09.2015 року, Свідоцтво №0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 року №354/3 про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність № 315/3 до 24.09.2020 року; Реєстраційний номер Свідоцтва: 341 від 25.01.2016 року (Серія та номер Свідоцтва П 000341), свідоцтво дійсне до 24.09.2020 року
3	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку, та серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ	Перепечкіна Ірина Михайлівна сертифікат аудитора серія А № 006129, виданий рішенням Аудиторської палати України № 165 від 30.06.2006 року, продовжений рішенням Аудиторської палати України № 325/2 від 26.05.2016 року до 30.06.2021 року
4	Місцезнаходження (юридична адреса)	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
5	Адреса здійснення діяльності	02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95
6	Телефон/ факс	044 565-77-22, 565-99-99

Згідно з Додатком №1 до Договору № 242/1 від 16 серпня 2017 року на проведення аудиту Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона – Аудит» (надалі – Аудитор), що діє на підставі свідоцтва про внесення до реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 0791, виданого рішенням Аудиторської палати України від 26.01.2001 року № 98, продовжено рішенням Аудиторської палати України №315/3 до 24.09.2020 року, (свідоцтво про внесення в реєстр аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку реєстраційний номер Свідоцтва: 341 від 25.01.2016 року (Серія та номер Свідоцтва П 000341), свідоцтво дійсне до 24.09.2020 року; свідоцтво про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ відповідно до розпорядження Національної

комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 17 вересня 2013 року №3234 (реєстраційний номер свідоцтва 0063) продовжено рішенням № 3109 від 10 грудня 2015 року, строк дії свідоцтва з 17 вересня 2013 року до 24 вересня 2020 року; свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку №0751, Рішення АПУ від 25.01.2018 року №354/3), провела незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «УкрСиб Фонд нерухомості», активи якого перебувають в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», у складі: Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2017 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2017 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2017 рік, Звіту про власний капітал за 2017 рік і Приміток до фінансової звітності за 2017 рік (надалі – фінансові звіти) на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Період проведення перевірки: з 31 січня 2018 року до 15 березня 2018 року.



Генеральний директор

(сертифікат аудитора серія А № 006129, виданий рішенням Аудиторської палати України № 165 від 30.06.2006 року, продовжений рішенням Аудиторської палати України № 165 від 26.05.2016 року до 30.06.2021 року)

Перепечкіна І.М.

Дата складання Звіту незалежного аудитора

15 березня 2018 року

Додаток 1
до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку
1 "Загальні вимоги до фінансової звітності"

Дата (рік, місяць, число) 2018 01 01

Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"	за ЄДРПОУ	34487846
Територія	м.Київ, Шевченківський район	за КОАТУУ	8036100000
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 ¹	1		
Адреса, телефон	01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 19-21, тел.044-581-08-22		

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 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

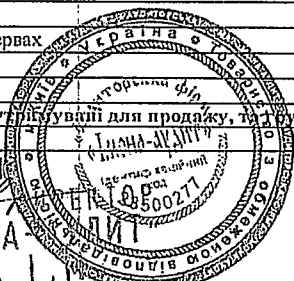
-
v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 20 17 р.

Форма N 1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I	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:	1030		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств			
інші фінансові інвестиції	1035		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040		
Відстрочені податкові активи	1045		
Гудвіл	1050		
Відстрочені аквізційні 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		
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	20	264
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1	2
Поточні фінансові інвестиції	1160	10213	7017
Гроші та їх еквіваленти	1165	2412	6525
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	2412	6525
Витрати майбутніх періодів	1170		
Частка перестраховика у страхових резервах	1180		
Інші оборотні активи	1190		
Усього за розділом II	1195	12646	13808
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1200		
	1300	12646	13808

Підтверджує
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ "АФ" ІМОНА
ПЕРЕПЕЧКИНА І.



Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	200 000	200 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405		
Додатковий капітал	1410	751	751
Емісійний дохід	1411		
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	2 418	3 544
Неоплачений капітал	1425	(95480)	(95480)
Вилучений капітал	1430	(95045)	(95045)
Інші резерви	1435		
Усього за розділом I	1495	12 644	13 770
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		
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		
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	2	38
Усього за розділом III	1695	2	38
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700		
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800		
Баланс	1900	12646	13808

Керівник

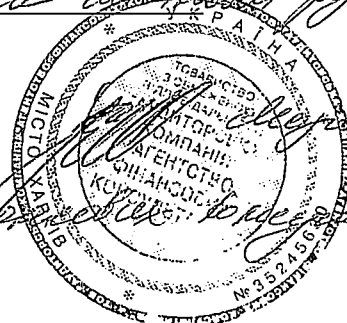
Ведринська І.В.

Головний бухгалтер

¹ Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Директор

ТОВ "АФ" ІМОНА



ПІДТВЕРДЖУЮ
ГЕНЕРАЛЬНИЙ
ТОВ "АФ" ІМОНА
ПЕРЕПЕЧКА

Підприємство ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
34487846		

за ЄДРПОУ

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за _____ 20 17 р.

Форма N 2

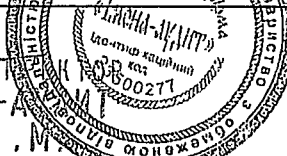
Код за ДКУД

1801003

I. 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		21
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	()	()
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:			
прибуток	2090		21
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120		
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	(617)	(460)
Витрати на збут	2150	()	()
Інші операційні витрати	2180	()	()
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190		
збиток	2195	(617)	(439)
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220	1644	1311
Інші доходи	2240	8052	1618
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	()	()
Втрати від участі в капіталі	2255	()	()
Інші витрати	2270	(7953)	()
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	1126	2490
збиток	2295	()	()
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	1126	2490
збиток	2355	()	()

ПІДТВЕРДЖУЮ
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ "АФ" ІМОНА-А...
ПЕРЕПЕЧКИНА І.М.



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	1126	2490

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	58	72
Відрахування на соціальні заходи	2510	15	16
Амортизація	2515		
Інші операційні витрати	2520	544	372
Разом	2550	617	460

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	1895	1895
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	1895	1895
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	594,19525	1313,98417
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	594,19525	1313,98417
Дивіденди на одну просту акцію	2650		

Керівник

Ведринська І.В.

Головний бухгалтер

Варешко
Головний бухгалтер
Генеральний директор
Перепечкіна І.М.

Seals include:
 - КОМПАНІЯ «АТЛАНТОРСЬКА ФОРМА»
 - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
 - АУДИТ
 - КОД ЄДРПОУ 3500277
 - «АТЛАНТОРСЬКА ФОРМА»
 - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
 - ЦЕЛЮВА КАПІТАЛ
 - № 3500277

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
 ТОВ «АТЛАНТОРСЬКА ФОРМА»
 ПЕРЕПЕЧКІНА І.М.

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2018	01	01
34487846		

за ЄДРПОУ

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 2017 р.

Форма N 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		3641
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		6
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	(502)	(426)
Праці	3105	(50)	(58)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(13)	(16)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(12)	(14)
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	(12)	(14)
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	()	()
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3095	-577	3133
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації			
фінансових інвестицій			
необоротних активів		9659	



Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	1400	1284
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230		
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(6369)	(2349)
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	4690	-1065
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	()	()
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		

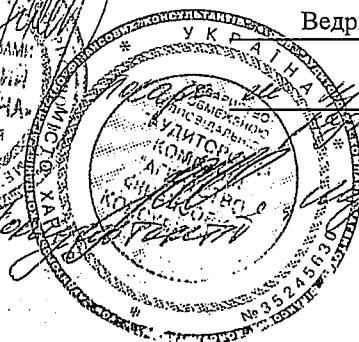
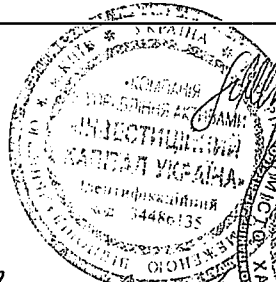
1	2	3	4
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	4113	2068
Залишок коштів на початок року	3405	2412	344
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	6525	2412

Керівник

Ведринська І.В.

Головний бухгалтер

*Виреєвська
Татьяна Іванівна*



ПІ
ГЕНЕРАЛЬНИЙ
ТОВ "А
ПЕРЕПЕ



Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2018	01	01
34487846		

Звіт про власний капітал

за Рік 20 17 р.

Форма N 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	200 000		751		2 418	-95 480	-95 045	12 644
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	200 000		751		2 418	-95 480	-95 045	12 644
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					1 126			1 126
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								

ПІДПИСАНО
ГЕНЕРАЛЬНИЙ
ДИРЕКТОР
ТОВ "АФ" ФОНД
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ



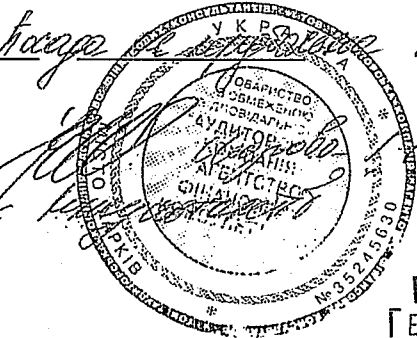
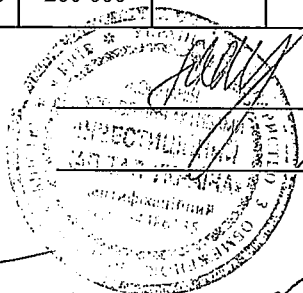
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
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								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295					1 126			1 126
Залишок на кінець року	4300	200 000		751		3 544	-95 480	-95 045	13 770

Керівник

Ведринська І.В.

Головний бухгалтер

Відкрито
ТОВ «М. Жеманов»



ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ «М. ЖЕМАНОВ»
ПЕРЕПИСАНО

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ		
2018	01	01
34487846		

Звіт про власний капітал

за _____ Рік _____ 20 16 р.

Форма N 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	200 000		751		-72	-95 480	-95 045	10 154
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	200 000		751		-72	-95 480	-95 045	10 154
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					2 490			2 490
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									

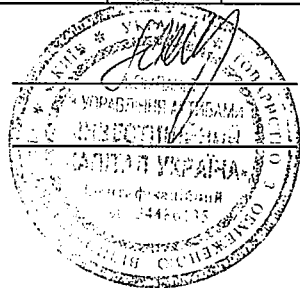


ДІЛЮ
ДИРЕКТОР
ІЗНА-АУДИТ
ІНА І.М.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
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								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295					2 490			2 490
Залишок на кінець року	4300	200 000		751		2 418	-95 480	-95 045	12 644

Керівник

Головний бухгалтер



Ведринська І.В.



П'ЯТВ
ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР
ТОВ "АФ" ІНТЕР
ПЕРЕПЕЖИ

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

	Зміст	
1.	Загальна інформація	2
2.	Основа складання звітності	3
3.	Основні принципи облікової політики	5
3.1	Істотні облікові судження, оцінні значення і допущення	5
3.2	Фінансові інвестиції	5
3.3	Фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.	6
3.4	Позики та дебіторська заборгованість	6
3.5	Інвестиції, що утримуються до погашення.	6
3.6	Фінансові активи, що є в наявності для продажу	6
3.7	Знецінення фінансових активів	7
3.8	Оцінка фінансових інструментів	8
3.9	Оцінка фінансових інструментів на дату звітності.	8
3.10	Грошові кошти та їх еквіваленти	9
3.11	Депозити в банках	9
3.12	Припинення визнання фінансових активів та зобов'язань.	9
3.13	Кредиторська заборгованість	9
3.14	Доходи і витрати	10
3.15	Методика розрахунку курсових різниць	10
3.16	Умовні зобов'язання	10
3.17	Формування резервних фондів	10
3.18	Перерахунок фінансової звітності	11
4.	Доходи та витрати	11
5.	Дебіторська заборгованість	12
6.	Поточні фінансові інструменти	12
7.	Грошові кошти та еквіваленти грошових коштів	13
8.	Власний капітал	13
9.	Кредиторська заборгованість	14
10.	Розкриття інформації про пов'язані сторони	14
11.	Цілі та політика управління фінансовими ризиками	14
12.	Події після дати балансу	14

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ" (надалі за текстом – Фонд) зареєстровано на території України в місті Києві.

Державна реєстрація Фонду здійснена Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 13 липня 2006 року, реєстраційний номер запису № 1 074 102 0000 018352, ідентифікаційний код юридичної особи – 34487846.

Державна реєстрація в ЄДРІСІ здійснена 18 липня 2011 року, реєстраційний номер свідоцтва №2193, код ЄДРІСІ – 132449.

Фонд зареєстровано за адресою: вулиця Богдана Хмельницького 19-21, м. Київ, 01030. Номер телефону +380 044 581 08 22.

Фонд має відкриті поточні рахунки:

- № 26505000399001 в ПАТ "Авангард Банк", МФО 380946

- № 26505642264935 в АТ "Укрсиббанк", МФО 351005.

Голова Наглядової Ради – Богданцов Костянтин Миколайович (обраний на посаду за рішенням Позачергових Загальних зборів учасників, протокол № 2/17 від 15.08.2017 р.);

Термін діяльності Фонду 28.08.2026 р.

Основний вид діяльності за КВЕД 64.30 – Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Фонд створено як акціонерне товариство відповідно до Закону України „Про інститути спільного інвестування (пайові та корпоративні інвестиційні фонди)” № 5080-VI від 05.07.2012 року, який визначає правові та організаційні основи створення, діяльності та відповідальності суб'єктів спільного інвестування, особливості управління їх активами, встановлює вимоги до складу, структури та зберігання активів, особливості розміщення та обігу цінних паперів інститутів спільного інвестування, порядок та обсяг розкриття інформації інститутами спільного інвестування з метою залучення та ефективного розміщення фінансових ресурсів інвесторів. Корпоративний інвестиційний фонд – це ІСІ, який створюється у формі відкритого акціонерного товариства і провадить виключно діяльність із спільного інвестування. Фонд здійснює свою діяльність відповідно до Законів України «Про інститути спільного інвестування», «Про акціонерні товариства», «Про цінні папери та фондовий ринок» та інших нормативних актів України.

Фонд не отримував Ліцензії.

Відомості про засновників: відповідно до Договору про заснування від 09 лютого 2006 року, засновниками були фізичні особи:

- Закрите акціонерне товариство «Компанія з управління активами «УкрСиб Ессет Менеджмент», місцезнаходження – 04116, м. Київ, вул. Шолуденка 3, код за ЄДРПОУ 32799200.

- Суляев Олександр Іванович, який проживає у м. Харкові, вул. Ком. Уборевича, буд 44, кв.25. Паспорт ММ 466897, виданий Московським МВ ХМУ УМВС України в Харківській області, 11.02.2000р.

Фонд здійснив випуск простих іменних акцій:

- випуск акцій простих іменних здійснено у бездокументарній формі номінальною вартістю 5000 (п'ять тисяч) гривень кожна у кількості 40000 (сорок тисяч) шт. на загальну суму 200 000 000 (двісті мільйонів) гривень 00 копійок з метою діяльності фонду, було зареєстровано ДКЦПФР 18 липня 2011 року, реєстраційний №2193;

Метою Фонду є отримання прибутку від діяльності спільного інвестування, забезпечення

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

прибутковості вкладення та приросту вкладень інвесторів.

Інвестиційну діяльність протягом звітного періоду здійснювали:

ТОВ «КУА «Укрсіб Кепітал Менеджмент» на підставі договору про управління активами №003-УА від 13.03.2014р

ТОВ "КУА "Інвестиційний капітал Україна" на підставі договору про управління активами №4-УА від 16.08.2017 р.

Економічне середовище в якому здійснює свою діяльність Фонд. Економіка України проявляє деякі характерні особливості, притаманні ринкам, що розвиваються. Податкове, валютне та митне законодавство України допускають можливість різних тлумачень і створюють додаткові труднощі для компаній, що здійснюють свою діяльність в Україні.

Майбутній економічний розвиток України залежить від зовнішніх факторів і заходів внутрішнього характеру, що вживаються урядом для підтримки зростання та внесення змін до податкової, юридичної та нормативної бази. Керівництво Компанії вважає, що вони вживають усі необхідні заходи для підтримки стійкості і розвитку бізнесу в сучасних умовах, що склалися в бізнесі та економіці.

2. ОСНОВА СКЛАДАННЯ ЗВІТНОСТІ

Загальні відомості. Концептуальною основою фінансової звітності за період, що закінчився 31 грудня 2017 року (надалі – Фінансова звітність) є Міжнародні стандарти фінансової звітності (надалі за текстом – МСФЗ (IFRS)), які містять стандарти та інтерпретації, затверджені Радою по міжнародним стандартам фінансової звітності, Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (далі за текстом – МСБО (IAS) та тлумачення, розроблені Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності.

Фонд веде бухгалтерський облік відповідно до МСБО (IAS), тому не здійснює корегувань та рекласифікацію статей для достовірного надання інформації у відповідності з МСФЗ (IFRS).

Валютою фінансової звітності є грошова одиниця України – гривня, одиниця виміру - тис. грн.

Фінансова звітність підготовлена на основі принципу історичної собівартості, за винятком окремих фінансових інструментів, які Фонд враховує за справедливою вартістю відповідно до МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти».

При підготовці Проміжної фінансової звітності Фонд робить оцінки та припущення, які мають вплив на визначення сум активів та зобов'язань, визначення доходів та витрат звітного періоду, розкриття умовних активів та зобов'язань на дату підготовки фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ (IFRS), МСБО (IAS) та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та припущення особливо стосуються резерву на покриття збитків від знецінення дебіторської заборгованості справедливої вартості фінансових активів. Зроблені припущення не мали суттєвого впливу на фінансову звітність за МСФЗ(IFRS).

Припущення про безперервність діяльності. Ця фінансова звітність підготовлена на основі припущення про безперервність діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається у ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, які Фонд не міг продовжити провадження фінансово-діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Затвердження фінансової звітності. Випуск фінансової звітності за звітний рік затверджений рішенням Наглядової Ради Фонду 25.01.2018 року. Ні засновники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її випуску.

Ідентифікація фінансової звітності. Фінансова звітність Фонду є фінансовою звітністю загального призначення, яка має на меті задовольнити потреби користувачів, які не можуть вимагати складати звітність згідно з їхніми інформаційними потребами. Метою надання фінансової звітності є

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

надання інформації про фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Фонду, яка є корисною для широкого кола користувачів у разі прийняття ними економічних рішень.

Застосування МСФЗ та МСБО. Фонд вперше застосував МСФЗ (IFRS) у 2013 р. Датою першого застосування міжнародних стандартів для складання фінансової звітності (дата переходу) було визначено 01 січня 2013 р.

При оцінці своїх фінансових інструментів та розкритті інформації у Проміжній фінансовій звітності Фонд застосовувало МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінка справедливої вартості» та МСФЗ (IFRS) 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ (IFRS) 32 «Фінансові інструменти: подання»

При поданні Фінансової звітності Фонд для забезпечення співставлення з фінансовою звітністю за попередні періоди застосовував вимоги МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності».

При визначенні критеріїв для обрання облікової політики та її змінювання разом з обліковим підходом та розкриттям інформації про зміни в обліковій політиці Фонд застосовує МСБО (IAS) 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки».

При визначенні необхідності коригувань звітності або розкриття інформації про події, які відбулись після звітної дати та суттєво могли б вплинути на діяльність Фонду в подальшому, використовується МСБО (IAS) 10 «Події після звітного періоду» .

Визначення облікового підходу до доходу, який виникає в результаті певних типів операцій та подій, та податків на прибуток визначається Фондом з урахуванням вимог МСБО (IAS) 12 «Податки на прибуток» , МСБО (IAS) 18 «Дохід».

При веденні обліку та складанні фінансової звітності Фонд також використовує наступні стандарти: МСБО (IAS) 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСБО (IAS) 21 «Вплив змін валютних курсів»; МСБО (IAS) 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони»; МСБО (IAS) 34 «Проміжна фінансова звітність»; МСБО (IAS) 36 «Зменшення корисності активів»;

Застосування переглянутих МСФЗ та МСБО. З 01.01.2017 року внесені зміни в наступні Стандарти:

- МСБО (IAS) 7 «Ініціатива з розкриття». Дата застосування – фінансовий рік, що почнеться 01.01.2017

- МСБО (IAS) 12 «Визнання відстрочених податкових активів по нереалізованих збитках». Дата застосування – фінансовий рік, що почнеться 01.01.2017

- МСФЗ (IFRS) 2 «Класифікація та оцінка платежів на основі акцій». Дата застосування – фінансовий рік, що почнеться 01.01.2018

Нові МСФЗ та МСБО:

- МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» Дата застосування – фінансовий рік, що почнеться 01.01.2018

- МСФЗ (IFRS) 15 «Виручка від договорів з клієнтами» Дата застосування – фінансовий рік, що почнеться 01.01.2018

- МСФЗ (IFRS) 16 «Оренда» Дата застосування – фінансовий рік, що почнеться 01.01.2019

Фонд не застосовував нові та переглянуті МСФЗ (IFRS), МСБО (IAS), які не набрали чинності.

Інформація про зміни в облікових політиках. Фонд обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій та умов, якщо МСФЗ (IFRS) конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорій статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Методи подання інформації у фінансовій звітності. Згідно НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією , основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації». згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості, наприклад витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена нижче в Примітках.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні надходження грошових коштів та виплати.

3. ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Основні принципи облікової політики Фонду на 2017 рік затверджені наказом № 16-01-04 від 04.01.2016 р.

Фінансова звітність включає:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) за формою, затвердженою Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності",
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за формою, затвердженою Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності",
- Звіт про рух грошових коштів за формою, складений за прямим методом, за формою, затвердженою Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності",
- Звіт про власний капітал за формою, затвердженою Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності",
- Примітки до фінансової звітності.

Валютою фінансової звітності є національна валюта України – гривня, одиниця виміру – тис. грн, округлена до цілих тисяч.

При складанні фінансової звітності Фонд застосовує всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені Радою з МСФЗ (IFRS) та Комітетом з тлумачень Міжнародної фінансової звітності, які належать до його операцій, набрали чинності для звітів за період з 01 січня 2017 року.

3.1 Істотні облікові судження, оцінні значення і допущення.

Підготовка фінансової звітності Фонду вимагає від його керівництва винесення суджень, визначення оціночних значень і припущень, які впливають зазначені у звітності суми виручки, витрат, активів і зобов'язань, а також на розкриття інформації про умовні зобов'язання на звітну дату. Однак, невизначеність відносно цих припущень і оціночних значень може призвести до результатів, які можуть вимагати істотних коригувань балансової вартості активу або зобов'язання, стосовно яких робляться подібні припущення та оцінки, у майбутньому.

Основні припущення про майбутнє та інші основні джерела невизначеності в оцінках на звітну дату, які можуть послужити причиною істотних коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року, розглядаються нижче.

Справедлива вартість фінансових інструментів. У випадках, коли справедлива вартість фінансових інструментів і фінансових зобов'язань, визнаних у балансі, не може бути визначена на підставі даних активних ринків, вона визначається з використанням методів оцінки, включаючи модель дисконтованих грошових потоків.

3.2 Фінансові інвестиції. Фонд визнає фінансові активи та фінансові зобов'язання у своєму балансі тоді, коли вони стають стороною контрактних зобов'язань на інструменти. Фінансові активи та зобов'язання визнаються на дату здійснення операції.

Згідно з МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка», фінансові активи класифікуються на чотири категорії:

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

- фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток;
- позики та дебіторська заборгованість;
- інвестиції, що утримуються до погашення;
- фінансові активи, що є в наявності для продажу.

При первісному визнанні фінансових активів, вони визнаються за справедливою вартістю плюс, у разі, якщо це не інвестиції, які переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, витрати за угодами, прямо пов'язані з придбанням або випуском фінансового активу. Фонд класифікує фінансові активи безпосередньо після первісного визнання і, переглядає встановлену класифікацію кожного кварталу.

Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів визнаються на дату укладення угоди, тобто на дату, коли Фонд бере на себе зобов'язання купити актив.

3.3 Фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Фінансовий актив відноситься до фінансових активів, які переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо він класифікується як утримуваний для продажу або є таким після первісного визнання. Визнання витрат, що мають відношення до проведення операції, визнаються через прибуток чи збиток в міру їх виникнення. Фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток відображаються в прибутках або збитках поточного періоду.

3.4 Позики та дебіторська заборгованість

Позики та дебіторська заборгованість - це непохідні фінансові активи з фіксованими або обумовленими платежами, які не котируються на активному ринку. Фонд класифікує дану заборгованість на поточну з терміном до 12 місяців та довгострокову з терміном вище 12 місяців.

Після первісної оцінки довгострокові позики та дебіторська заборгованість обліковуються за амортизованою вартістю з використанням ефективної відсоткової ставки.

При розрахунку знецінення Фонд використовує метод ефективного відсотка від такої дебіторської заборгованості (періодизація дебіторської заборгованості), а саме дебіторська заборгованість, за якою прострочено термін погашення, протягом строку, коли є ймовірним отримання її відшкодування оцінюється за оцінною вартістю, яка розраховується шляхом щоквартальної уцінки балансової вартості, яка існувала до початку уцінки, із застосуванням знижувального коефіцієнта 0,25 до повного знецінення такої сумнівної заборгованості. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це може бути об'єктивно пов'язано з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується у витрати періоду.

У випадку наявності ознак зменшення корисності дебіторської заборгованості, розмір якої менше, ніж межа суттєвості, така заборгованість списується на витрати того звітного періоду, протягом якого виникло таке зменшення корисності.

3.5 Інвестиції, що утримуються до погашення. Якщо Фонд має намір і може утримувати до погашення боргові цінні папери, такі фінансові інструменти класифікуються як такі, що утримуються до погашення. Фінансові активи, що утримуються до погашення, спочатку визнаються за справедливою вартістю, плюс витрати, безпосередньо пов'язані з проведенням операції. Після первісного визнання, вони оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки, за вирахуванням збитків від знецінення.

3.6 Фінансові активи, що є в наявності для продажу Наявні для продажу фінансові активи - це непохідні фінансові активи, які спеціально віднесені в дану категорію або які не були віднесені до

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

жодної з інших трьох категорій. Після первісного визнання фінансові активи, наявні для продажу, оцінюються за справедливою вартістю, а нереалізовані прибуток або збиток визнаються в іншому сукупному прибутку.

При вибутті інвестиції накопичений прибуток або збиток, раніше відображені в іншому сукупному прибутку, визнаються у звіті про сукупні прибутки та збитки за період. Відсотки, зароблені або сплачені за інвестиціями, відображаються у фінансовій звітності як відсоткові доходи або витрати, з використанням ефективної ставки відсотка. Дивіденди, зароблені з інвестицій, визнаються у звіті про сукупні прибутки та збитки в момент отримання прав на них.

3.7 Знецінення фінансових активів. На кожну звітну дату Фонд оцінює наявність об'єктивних ознак знецінення фінансового активу або групи фінансових активів. Фінансовий актив або група фінансових активів вважаються знеціненими тоді і тільки тоді, коли існує об'єктивне свідчення знецінення в результаті однієї або більше подій, що відбулися після первісного визнання активу (настання «випадку понесення збитку»), які надали піддається достовірній оцінці вплив на очікувані майбутні грошові потоки по фінансовому активу або групи фінансових активів. Свідчення знецінення можуть включати в себе вказівки на те, що боржник або група боржників відчувають істотні фінансові труднощі, не можуть обслуговувати свою заборгованість або невчасно здійснюють виплату відсотків або основної суми заборгованості, а також існує ймовірність того, що ними буде проведена процедура банкрутства або фінансової реорганізації. Крім того, до таких свідчень відносяться дані, що спостерігаються і що вказують на наявність зниження, що піддається оцінці, очікуваних майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом, зокрема, такі як зміна обсягів простроченої заборгованості або економічних умов, що знаходяться в певному взаємозв'язку з відмовами від виконання зобов'язань з виплати боргів.

Фінансові активи, що обліковуються за амортизованою вартістю. Відносно фінансових активів, які обліковуються за амортизованою вартістю, Фонд спочатку проводить окрему оцінку існування об'єктивних свідчень знецінення індивідуально значимих фінансових активів, або сукупно за фінансовими активами, які не є індивідуально значимими. Якщо Фонд визначає, що об'єктивні свідчення знецінення індивідуально оцінюваного фінансового активу немає, незалежно від його значущості, вона включає даний актив до групи фінансових активів з аналогічними характеристиками кредитного ризику, а потім розглядає дані активи на предмет знецінення на сукупній основі. Активи, окремо оцінюються на предмет знецінення, за якими визнається або продовжує визнаватися збиток від знецінення, не включаються до сукупну оцінку на предмет знецінення.

При наявності об'єктивного свідчення понесення збитку від знецінення, сума збитку оцінюється як різниця між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків (без урахування майбутніх очікуваних кредитних збитків, які ще не були понесені). Наведена вартість оціночних грошових потоків дисконтується за первісною ефективною процентною ставкою за фінансовим активом. Якщо процентна ставка по позиції є змінною, ставка дисконтування для оцінки збитку від знецінення являє собою поточну ефективну ставку відсотка.

Балансова вартість активу знижується за рахунок збільшення витрат, сума збитку визнається у звіті про сукупний дохід. Нарахування процентного доходу (який відображається як дохід від фінансування у звіті про сукупний дохід) за зниженою балансовою вартістю продовжується, ґрунтуючись на процентній ставці, використовуваної для дисконтування майбутніх грошових потоків з метою оцінки збитку від знецінення. Процентні доходи відображаються у складі доходів від фінансування у звіті про сукупний дохід. Позики списуються з балансу, якщо відсутня реалістична перспектива їх відшкодування в майбутньому, а все доступне забезпечення було реалізовано чи передано Фонду. Якщо протягом наступного року сума розрахункового збитку від знецінення збільшується або зменшується зважаючи на будь які події, що сталися після визнання знецінення, сума

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

раніше визнаного збитку від знецінення збільшується або зменшується шляхом коригування рахунку активу. Якщо попереднє списання вартості фінансового інструменту згодом відновлюється, сума відновлення визнається у складі витрат з фінансування в звіті про сукупний дохід.

Приведена вартість оціночних грошових потоків дисконтується за первісною ефективною відсотковою ставкою по фінансовому активу. Якщо відсоткова ставка по позиції є змінною, ставка дисконтування для оцінки збитку від знецінення являє собою поточну ефективну ставку відсотка.

Фінансові інвестиції, наявні для продажу. Відносно фінансових інвестицій, наявних для продажу, Фонд на кожен звітну дату оцінює існування об'єктивних свідчень того, що інвестиція або група інвестицій піддалися знеціненню.

У випадку інвестицій в інструменти капіталу, класифікованих як наявні для продажу, об'єктивні свідчення будуть включати значне або тривале зниження справедливої вартості інвестицій нижче рівня їх первісної вартості. «Значущість» необхідно оцінювати в порівнянні з первісною вартістю інвестицій, а «тривалість» - порівняно з періодом, протягом якого справедлива вартість була менше первісної вартості. При наявності свідчень знецінення, сума сукупного збитку, оцінена як різниця між вартістю придбання та поточною справедливою вартістю, за вирахуванням раніше визнаного у звіті про сукупний дохід збитку від знецінення за даними інвестиціям, виключається з іншого сукупного доходу і визнається у звіті про сукупний дохід.

Збитки від знецінення інвестицій в інструменти капіталу не відновлюються через прибуток або збиток; збільшення їх справедливої вартості після знецінення визнається безпосередньо у складі іншого сукупного доходу.

У разі боргових інструментів, класифікованих як наявні для продажу, знецінення оцінюється на основі тих самих критеріїв, які застосовуються щодо фінансових активів, які обліковуються за амортизованою вартістю. Однак сума відображеного збитку від знецінення являє собою накопичений збиток, оцінений як різниця між амортизованою вартістю та поточною справедливою вартістю, за вирахуванням збитку від знецінення за даними інвестиціям, раніше визнаного у звіті про прибутки і збитки.

Нарахування відсотків відносно зменшеної балансової вартості активу продовжується за процентною ставкою, використаної для дисконтування майбутніх грошових потоків з метою оцінки збитку від знецінення. Процентні доходи відображаються у складі доходів від фінансування у звіті про сукупний дохід. Якщо протягом наступного року справедлива вартість боргового інструменту зростає, і дане зростання можна об'єктивно пов'язати з подією, яка відбувається після визнання збитку від знецінення у звіті про сукупний дохід, збиток від знецінення відновлюється через звіт про прибутки і збитки.

3.8 Оцінка фінансових інструментів. Фінансові активи, що перебувають у сфері дії МСФЗ (IAS) 39, класифікуються відповідно як фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток; позики та дебіторська заборгованість; інвестиції, утримувані до погашення; фінансові активи, наявні для продажу або похідні інструменти, визначені в якості інструментів хеджування при ефективному хеджуванні. Фонд класифікує свої фінансові активи при їх первісному визнанні.

Фінансові активи спочатку визнаються за справедливою вартістю, збільшеною у разі інвестицій, що не переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, на безпосередньо пов'язані з ними витрати по угоді.

Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів, що вимагають поставки активів у строки, встановлені законодавством або правилами, прийнятими на певному ринку (операції на «стандартних умовах») визнаються на дату укладення угоди, тобто на дату, коли Фонд бере на себе зобов'язання купити або продати актив.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

3.9 Оцінка фінансових інструментів на дату звітності. Після первісного визнання фінансового активу Фонд оцінює їх за їхньою справедливою або амортизованою вартістю. Результати переоцінки фінансових активів, що у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю відображаються у складі прибутків (збитків) поточного періоду.

Оцінка поточної дебіторської заборгованості після первісного визнання здійснюється за амортизованою собівартістю (чистою вартістю реалізації), тобто за первісною вартістю, за вирахуванням збитків від знецінення.

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

Оцінка дебіторської заборгованості після первісного визнання здійснюється за амортизованою собівартістю (чистою вартістю реалізації), тобто за первісною вартістю, за вирахуванням збитків від знецінення.

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги оцінюється відповідно з вимогами МСБО (IAS) 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» за чистою вартістю реалізації (амортизованою вартістю).

Якщо у наступному періоді сума збитку від знецінення активу зменшується, і це зменшення може бути об'єктивно пов'язане з подією, яка відбулася після визнання зменшення корисності, то здійснюється корегування.

У складі вказаної заборгованості Фондом відображено стан розрахунків з замовниками по виконанню послуг. Фонд класифікує дану заборгованість контрагентів як поточну. Відповідно відображається вказана заборгованість за сумою погашення (без дисконтування).

3.10 Грошові кошти та їх еквіваленти. Грошові кошти та їх еквіваленти - це активи, які можуть бути конвертовані в грошові кошти на протязі одного робочого дня та включають безготівкові грошові кошти та залишки на поточних рахунках в банках.

3.11 Депозити в банках. При розміщенні депозитів в банках, Фонд передає грошові кошти на пряму контрагентам. Всі депозити в банках відображаються на момент перерахування коштів, обліковуються на балансі Фонду за первісною вартістю, котра являється справедливою вартістю.

3.12 Припинення визнання фінансових активів та зобов'язань.

Визнання фінансового активу (або, якщо доречно, частини фінансового активу, або частини групи подібних фінансових активів) припиняється у разі:

- закінчення дії прав на отримання грошових надходжень від такого активу;
- збереження права на отримання грошових надходжень від такого активу з одночасним прийняттям на себе зобов'язання виплатити їх у повному обсязі третій особі без істотних затримок; або

- передачі Фондом належних йому прав на отримання грошових надходжень від такого активу і якщо Фонд або а) передав практично всі ризики і вигоди, пов'язані з таким активом, або (б) не передав й не зберіг за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, але при цьому передав контроль над активом.

У разі якщо Фонд передав свої права на отримання грошових надходжень від активу, при цьому не передавши й не зберігши за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, а також не передавши контроль над активом, такий актив відображається в обліку в розмірі подальшої участі в цьому активі. Продовження участі в активі, що має форму гарантії за переданим активом, оцінюється за меншою з двох сум: первісною балансовою вартістю активу або максимальною сумою компенсації, яка може бути пред'явлена Фондом до оплати.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

Визнання фінансового зобов'язання припиняється в разі погашення, анулювання або закінчення терміну погашення відповідного зобов'язання.

При заміні одного існуючого фінансового зобов'язання іншим зобов'язанням перед тим же кредитором на суттєво відмінних умовах або у разі внесення істотних змін в умови існуючого зобов'язання, визнання первісного зобов'язання припиняється, а нове зобов'язання відображається в обліку з визнанням різниці в балансовій вартості зобов'язань у звіті про сукупні прибутки та збитки за період.

3.13 Кредиторська заборгованість. Облік і визнання зобов'язань в Фонді здійснюється відповідно до МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи». Зобов'язання Фонду класифікуються на довгострокові (термін погашення понад 12 місяців) і поточні (термін погашення до 12 місяців).

Довгострокові зобов'язання (крім відкладених податків на прибуток) відображаються залежно від вигляду або по вартості, що амортизується або за дисконтованою вартістю. Поточні зобов'язання враховуються і відображаються в звітності за персональною вартістю, яка дорівнює справедливій вартості отриманих активів або послуг.

3.14 Доходи і витрати. Всі статті доходів та витрат, визнані у звітних періодах, включено до Звіту про фінансові результати. Доходи визнаються, якщо існує висока вірогідність того, що Фонд отримає економічні вигоди і суму таких доходів може бути достовірно визначено.

Доходи Фонду визнаються на основі принципу нарахування і визначаються як збільшення економічних вигод протягом звітного періоду у формі надходжень або збільшення активів чи зменшення зобов'язань, що приводить до збільшення капіталу, не пов'язаного з внесками учасників капіталу.

Дохід Фонду включає доходи від продажу цінних паперів та корпоративних прав, нараховані відсотки, роялті, тощо. Дохід від реалізації фінансових інвестицій визнається тоді, коли фактично здійснюється перехід від продавця до покупця значних ризиків, переваги і контроль над активами (права власності передані), та дохід відповідає всім критеріям визнання у відповідності з МСБО 18 «Дохід».

Відсотковий дохід признається у тому періоді, до якого він відноситься виходячи з принципу нарахування.

3.15 Методика розрахунку курсових різниць. Операції, виражені в іноземній валюті, відображаються за курсом Національного банку України на дату операції.

Грошові активи та зобов'язання, виражені в іноземній валюті, перераховуються в гривню за офіційним курсом Національного банку України на кожну звітну дату. Курсові різниці від перерахунку грошових активів та зобов'язань відображаються у звіті про фінансовий результат, як результат від операцій з іноземною валютою.

3.16 Умовні зобов'язання Фонд станом на 31.12.2017 р. не мав судових спорів.

У зв'язку з неоднозначним тлумаченням податкового законодавства України з боку податкових органів можливі донарахування податків та зборів, нарахування штрафів та пені, які Фонд змушений буде сплатити. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва, Фонд сплатив усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

Ситуація, яка склалась в Україні та за кордоном, незважаючи на можливе вживання стабілізаційних заходів Урядом України, на дату складання даної фінансової звітності мають місце фактори економічної нестабільності. Як наслідок, існує ймовірність того, що активи Фонду не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю, що вплине на результат його діяльності.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

В зв'язку з можливістю Законів та нормативних актів України швидко змінюватися, майбутнє спрямування економічної політики з боку Уряду України може мати вплив на реалізацію активів Фонду, а також на здатність сплачувати заборгованості згідно зі строками погашення. Керівництво Фонду провело оцінку щодо можливості повернення та класифікації визнаних активів, а також повноти визнаних зобов'язань. Але оскільки Фонд здійснює свою діяльність на території України, буде знаходитися під впливом нестабільності Законів та нормативних актів.

3.17 Формування резервних фондів. Фонд є інститутом спільного інвестування, зареєстрованим у відповідності до чинного законодавства. Відповідно до вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» створення будь-яких резервних фондів за рахунок активів ІСІ заборонено.

3.18 Перерахунок фінансової звітності. Не зважаючи на наявність економічних складностей, нестабільну політичну ситуацію, загальний економічний стан в Україні стабілізувався. Зважаючи на це, прийнято рішення перерахунок фінансової звітності за 2017 рік згідно з МСБО 29 не проводити.

4. ДОХОДИ ТА ВИТРАТИ

Нижче наведена детальна інформація про доходи та витрати Фонду отримані на протязі 2017 року, також наведена порівняльна інформація за 2016 рік. В порівнянні з аналогічним періодом попереднього року дохід Фонду знизився на 1364 тис. грн. Основним видом доходу, який отримує Фонд аналогічно попередньому року залишився відсотковий дохід за депозитами, також на протязі 2017 року Фондом були отримані доходи від операцій з цінними паперами на загальну суму 8052 та понесені витрати на суму 7953. Таким чином, фінансовий результат від операцій з цінними паперами склав 99, що позитивно вплинув на фінансовий стан Фонду. Всі інші зміни в структурі доходів та витрат не здійснили значного впливу на фінансовий результат.

За даний період 2017 року Фондом отриманий прибуток у розмірі 1126 тис.грн.

Фінансовий результат від основної діяльності

	2016 рік	2017 рік
Дохід від реалізації продукції	21	-
Собівартість реалізованої продукції	-	-
Всього	21	-

Інші доходи, інші витрати

	2016 рік	2017 рік
Інші доходи	1618	8052
Інші операційні доходи	-	-
Всього	1618	8052
Інші витрати	-	(7953)
Інші операційні витрати	-	-
Всього	-	(7953)

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

Адміністративні витрати

	2016 рік	2017 рік
Аудиторські послуги	15	15
Винагорода компанії з управління активами	307	429
Орендна плата	26	39
Послуги депозитарію	8	14
Фонд оплати праці членам наглядової ради ІСІ	75	73
Інші витрати Фонду	29	47
Всього адміністративних витрат	460	617

Фінансові доходи та витрати

	2016 рік	2017 рік
Отримані відсотки	1311	1644
Всього доходи	1311	1644
Фінансові витрати	-	-
Всього витрати	-	-
Чистий прибуток/збиток	2490	1126

5. ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Поточна дебіторська заборгованість Фонду на кінець звітного року складається з передплати за публікацію та нарахованих відсотків по депозитним договорам.

В порівнянні з попереднім звітним періодом сума дебіторської заборгованості збільшилась за рахунок розміщення тимчасово вільних коштів на депозитних рахунках. Заборгованість класифікована як поточна з терміном погашення до 12 місяців.

	31 грудня 2016 року	31 грудня 2017 року
Заборгованість з нарахованих доходів	20	264
Інша заборгованість	1	1
Всього дебіторської заборгованості	21	265

6. ПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

Облігації внутрішньої державної позики, що становлять активи Фонду, станом на 31.12.2017 р. перебувають у біржовому списку Фондової біржі "Перспектива". Протягом 2017 року біржовий курс за облігаціями розраховувався не регулярно, переоцінка даних фінансових інвестицій здійснювалася за справедливою вартістю згідно облікової політики Фонду.

Станом на 31.12.2017 р. такі фінансові інвестиції переоцінені по методу доходності до погашення з урахуванням збитків від зменшення корисності.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

Емітент	Код цінних паперів	31 грудня 2016 року	31 грудня 2017 року
Міністерство фінансів України	UA4000185151	1292	-
Міністерство фінансів України	UA4000185557	3334	-
Міністерство фінансів України	UA4000186159	4173	-
Міністерство фінансів України	UA4000186928	1414	-
Міністерство фінансів України	UA4000196620	-	2407
Міністерство фінансів України	UA4000197040	-	2339
Міністерство фінансів України	UA4000198006	-	2272
Всього:		10213	7017

7. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЕКВІВАЛЕНТИ ГРОШОВИХ КОШТІВ

На 31.12.2017 року всі грошові кошти Фонду бури розміщені на поточному рахунку відкритому в ПАТ «Авангард банк»

	31 грудня 2016 року	31 грудня 2017 року
Рахунки в банках в національній валюті	-	79
Рахунки в банках в іноземній валюті	41	-
Депозитні рахунки в банках в національній валюті	1350	-
Депозитні рахунки в банках в іноземній валюті	8973	-
Готівка	-	-
Гроші та їх еквіваленти	10364	79

8. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Відповідно до нової редакції статуту від 10.03.2017 р. (Рішення Позачергових зборів акціонерів №1/17) зареєстрований статутний капітал складає 200 000 000 (двісті мільйонів) гривень 00 копійок. Статутний капітал Фонду поділений на 40 000 (сорок тисяч) простих іменних акцій номінальною вартістю 5000 (п'ять тисяч) гривень 00 копійок кожна. Акції розміщувалися шляхом публічного розміщення. Станом на 31.12.2017 року фактично сплачений капітал у сумі 9475тис. грн, неоплачений (не розміщений капітал) 95480тис.грн, вилучений капітал 95045тис.грн. За звітний рік Фондом був отриманий прибуток у розмірі 1126тис.грн.

Протягом 2017 року розміщень та викупів власних акцій не відбувалося.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

Структура власного капіталу

	тис.грн.	%
Акціонерний капітал	200000	68,81
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	751	5,45
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	3544	25,74
Неоплачений капітал	(95480)	-
Вилучений капітал	(95045)	-
Власний капітал	13770	100

9. КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Кредиторська заборгованість Фонду на 31.12.2017р складається з: зобов'язань по винагороді ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ Україна» за управління активами у грудні 2017р., зобов'язань перед депозитарною установою за зберігання цінних паперів.

	31 грудня 2016 року	31 грудня 2017 року
Заборгованість за товари, роботи, послуги	2	38
Заборгованість з податків	-	-
Заборгованість з єдиного соціального внеску	-	-
Всього кредиторська заборгованість	2	38

10. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНІ СТОРОНИ

До пов'язаних сторін належить:

- Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Інвестиційний капітал Україна» (код за ЄДРПОУ 34486135), вул. Богдана Хмельницького, 19-21, м. Київ, 01030;
- Богданцов Костянтин Миколайович, ідентифікаційний код 2403606856;

Активами Фонду управляє ТОВ «КУА «Інвестиційний капітал Україна». Відповідно до умов договору про управління активами та регламенту винагорода ТОВ «КУА «Інвестиційний капітал Україна» встановлюється у співвідношенні до вартості чистих активів.

11. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ.

Основні фінансові інструменти Фонду включають іншу дебіторську та кредиторську заборгованість, грошові кошти, цінні папери та корпоративні права.

Основні ризики для Фонду включають: кредитний ризик та ризик ліквідності. Щодо кредитного ризику, то ТОВ «КУА «Інвестиційний капітал Україна» здійснює постійний моніторинг дебіторської заборгованості. Відносно кредитного ризику, пов'язаного з фінансовими інструментами (фінансові інвестиції, доступні для продажу, фінансові інвестиції доступні до погашення) ризик пов'язаний з можливістю дефолту контрагента, при цьому максимальний ризик дорівнює балансовій

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«УКРСИБ ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Примітки до фінансової звітності за 2017 рік (в тисячах гривень)

вартості інструменту.

ТОВ «КУА «Інвестиційний капітал Україна» здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності, а саме проводить постійний аналіз терміну платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, прогнозує потоки грошових коштів, постійно розглядає вартість чистих актив.

12. ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ.

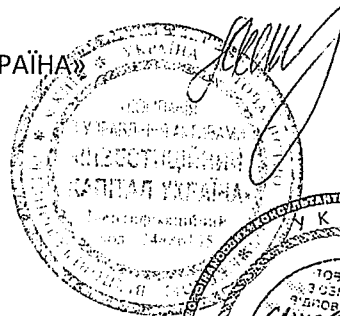
Станом на дату даного підтвердження звітності в Фонді відсутні події після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, однак можуть мати істотний вплив на фінансовий стан.

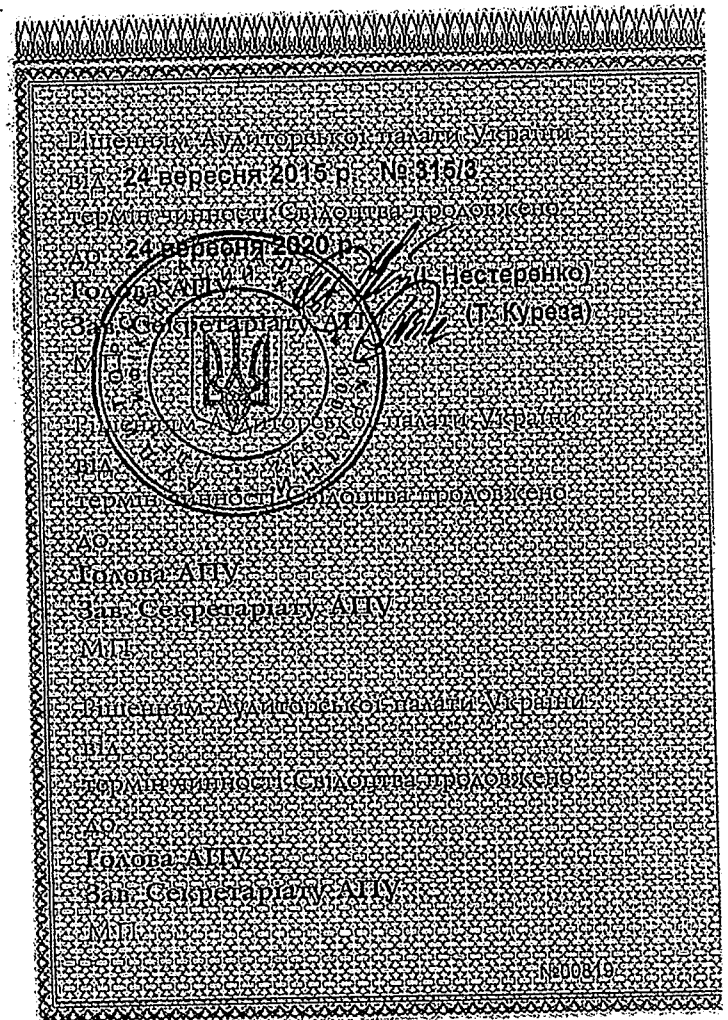
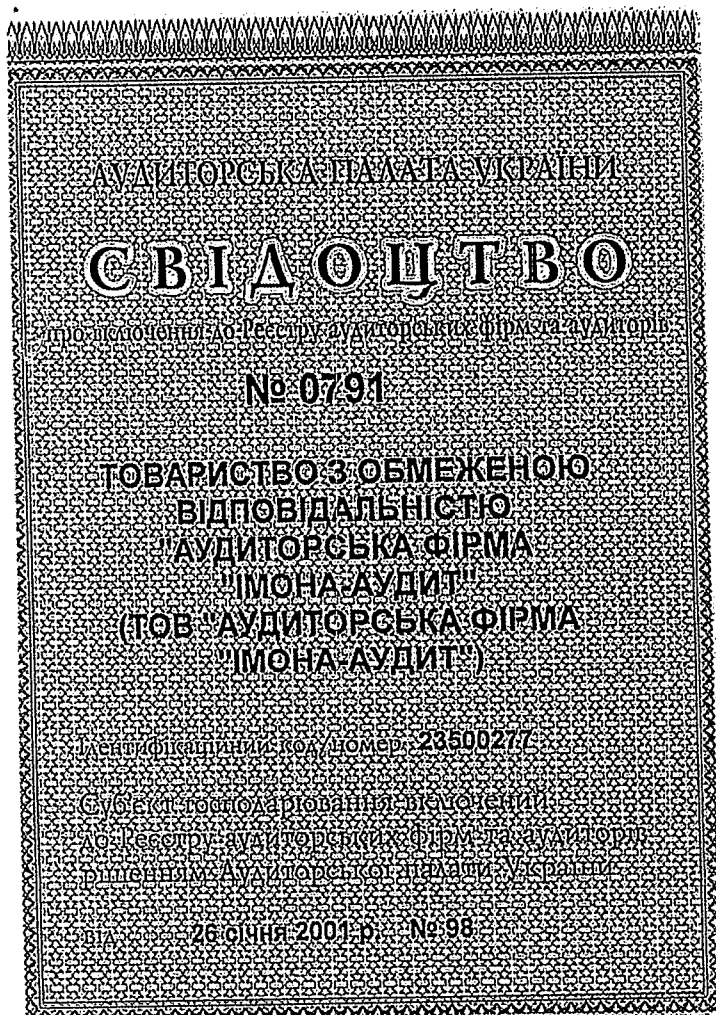
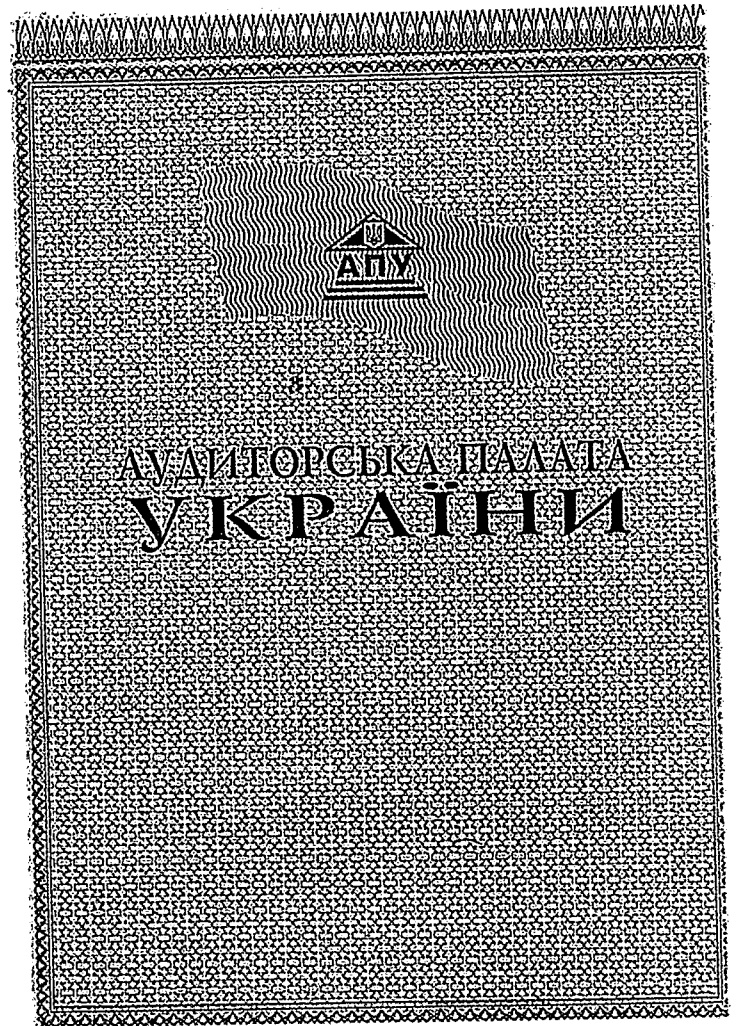
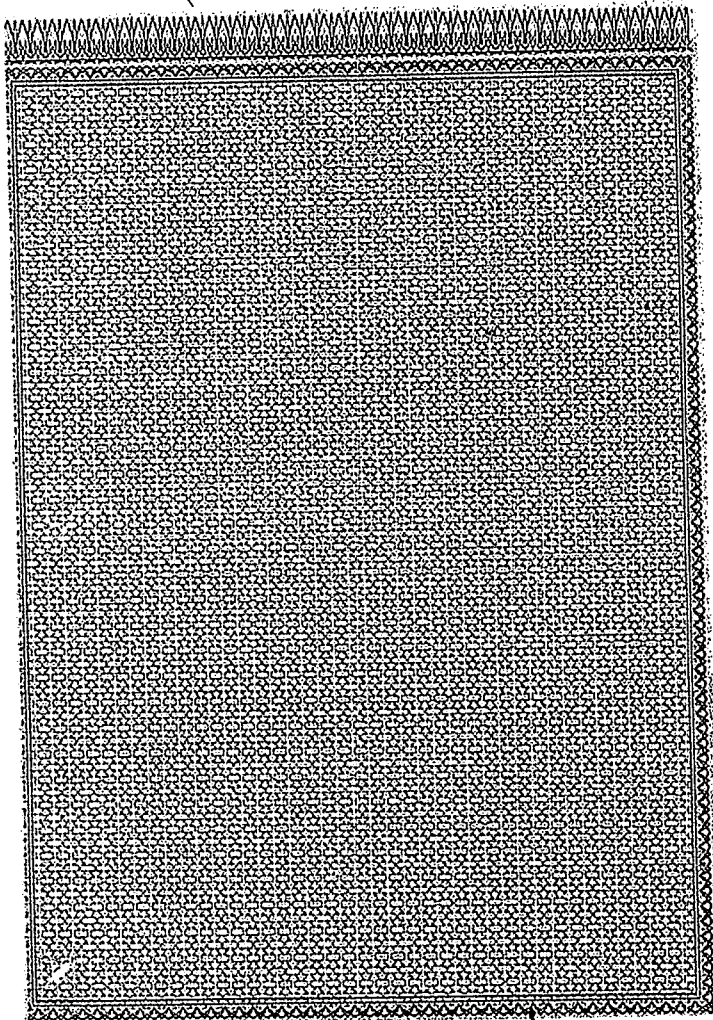
Директор
ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»

Ведринська І.В.

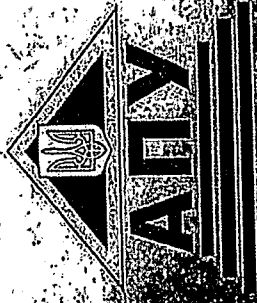
Ведринська І.В.
ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»

Ведринська І.В.





Рішення АПУ
від 25.01.2018 № 354/3



Свідчення про включення до
реєстру аудиторських фірм
та аудиторів

№ 0791

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості
видаче

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ»

м. Київ, код ЄДРНОУ 23500277

про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку
системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до
стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і
нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України
з контролю якості та професійної етики



Г.О. Каменська

К.Л. Рафальська

№ 0751

з'являє до 31.12.2023



УКРАЇНА

НАЦІОНАЛЬНА КОМІСІЯ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

СВІДОЦТВО

про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
"АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ІМОНА-АУДИТ"
(ТОВ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "ІМОНА-АУДИТ")

(найменування аудиторської фірми)

23500277

(код за ЄДРПОУ)

№ 0791 від 26 січня 2001 року

(номер, серія, дата видачі свідоцтва про внесення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів
видачного Аудиторською палатою України)

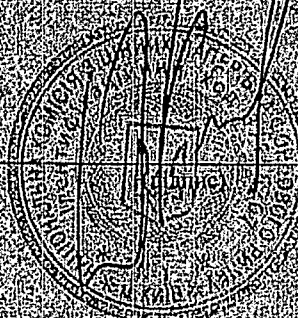
внесено до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів.

Реєстраційний номер Свідоцтва: 341

Серія та номер Свідоцтва: П000341

Срок дії Свідоцтва: з 25 січня 2016 року до 24 вересня 2020 року

Член
Національної
комісії з цінних
паперів та
фондового ринку
25 січня 2016 року



І.О. Буца

001339

АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

СЕРТИФІКАТ АУДИТОРА

Сертифікат № 006129

Громадянина(ни)

Сергій Миколайович

Степанів

на підставі Закону України "Про аудиторську діяльність"

решенням Аудиторської палати України № 163

від 30 вересня 2006 р.

присвоєна кваліфікація аудитора



Сертифікат чинний до 30 вересня 2011 р.

М. П. Голова Комісії

Завідувач Секретаріату

С. С. Савченко

В. Савченко

В. Савченко

1. Рішенням Аудиторської палати України № 232/1
від 29 березня 2011 р.

перезначено Сертифікат проваждено до

30 вересня 2016 р.



2. Рішенням Аудиторської палати України № 325/2
від 29 березня 2016 р.

перезначено Сертифікат проваждено до

30 вересня 2021 р.



М. П. Голова Комісії

Завідувач Секретаріату

С. С. Савченко

В. Савченко

В. Савченко

СВІДОЦТВО

Перемогівська Спілка *Миротайська*

закінчив(ла) курс 46 годин та склав(ла) іспит

в УКРАЇНСЬКОМУ ІНСТИТУТІ РОЗВИТКУ ФОНДОВОГО РИНКУ
КИЇВСЬКОГО НАЦІОНАЛЬНОГО ЕКОНОМІЧНОГО УНІВЕРСИТЕТУ

за програмою
«Фондовий ринок та сучасний аудит фінансової звітності
професійних учасників фондового ринку»



Керівник УІРФ

М.П.

серія АФР № 14/004720

протокол XI від « 30 » 03 2017 р.

м. Київ, проспект Перемоги, 54/1

Дата видачі « 30 » 03 2017 р.

17.
врушду ровапи, пронумеровано
і скріплено печаткою

42 (сорок два) аркушів

Генеральний директор
Перепечкіна І.М.

