

АУДИТОРСЬКА ФІРМА
УКРФІНАНСАУДИТ

Свідоцтво про внесення в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності № 1610 від 30.03.2001р.
тел./факс (044)227-19-00

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної фінансової звітності
Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований
корпоративний інвестиційний фонд
«Синергія Ріал Істейт»
активи якого перебувають в управлінні
Компанії з управління активами
Приватного акціонерного товариства «КІНТО»
станом на 31 грудня 2017 року

Акціонерам ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»
Керівництву Компанії з управління активами - ПрАТ «КІНТО»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

А. ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
Публічного акціонерного товариства
«Закритий недиверсифікований
корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»

1. Думка

Ми провели аудит фінансової звітності компанії *Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» (Фонд)*, активи якого перебувають в управлінні *Компанії з управління активами – Приватного акціонерного товариства «КІНТО»*
Фінансова звітність Фонду, що додається, включає:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2017 року;
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2017 рік;
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2017 рік;
- Звіт про власний капітал за 2017 рік;
- Примітки (які включають стислий виклад застосованих облікових політик та інші розкриття і пояснення) до річної фінансової звітності за 2017 рік

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає **достовірно, в усіх суттєвих аспектах** фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2017 р., та фінансові результати його діяльності, а також грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

2. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА).
 «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» наведено в розділі
 Ми є незалежними по відношенню до Фонду і Компанії з управління активами
 Фонду, фінансова звітність якого перевірялась, згідно з статистичними вимогами,
 застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконавши
 інші обов'язки згідно з статистичними вимогами до цих вимог.
 Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є прийнятними та
 достатніми за обсягом для використання їх як основи для нашого висновку та
 застереженням.

3. 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 розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності
 в цілому та враховувались при формуванні висновку про нашу роботу, при цьому ми не
 несемо відповідальності за формування висновку про нашу роботу.
 Зокрема, нами окреслено такі нерешені ключові питання аудиту

- **Визначення справедливої вартості фінансових інструментів на звітну дату з відображенням зміни справедливої вартості у складі доходів (втрат).**

Враховуючи вид діяльності Фонду, коректність оцінки фінансових інвестицій
 має суттєве значення для показників його фінансової звітності. Літкова вага
 поточних фінансових інвестицій Фонду у загальній вартості його активів
 становила на 31.12.2017 року приблизно 100% (як і на початок року).
 Аудиторами аналізувалась застосована облікова політика Фонду, зокрема,
 врахування у цій політиці вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та
 МСФЗ 13 «Оцінка за справедливою вартістю».

- **Безперервність діяльності.** Згідно з Концептуальною основою фінансової звітності безперервність є основоположним припущенням у фінансовій звітності. Заявленим аудиторів було виявлення ознак чинників, які б підривали або спростовували заяву керівництва КВА Фонду про безперервність діяльності Фонду у в запланованому майбутньому.

4. Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено

найвищими повноваженнями, за фінансову звітність
 Компанія з управління активами (КВА) Фонду несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему
 внутрішнього контролю, яку КВА Фонду визнає потрібною для того, щоб
 забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих
 викривлень внаслідок шахрайства або помилок.
 При складанні фінансової звітності КВА Фонду несе відповідальність за об'єктивність звітності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі,
 розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності
 діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як
 основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо акціонери або власники
 ліквідувати Фонд або припинити його діяльність, або не має інших реальних
 альтернатив цьому.
 Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за
 навітря за процесом фінансового звітування Фонду.

5. Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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 застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що мали найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, **які є ключовими**. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його користь для інтересів громадськості.

6. Пояснювальний параграф

Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) Фонду у 2017 році

№	Показник	31.12. 2017р	31.12. 2016р.	Зміни за 2017 рік, +, (-)
1.	Вартість активів - усього	5 124	5 034	+ 90
	у тому числі:			
1.1.	необоротні активи	-	-	-
1.2.	поточні активи	5 124	5 034	+ 90
3.	Зобов'язання (поточні)	819	730	+ 89
4.	Власний капітал (чисті активи)	4 305	4 304	+ 1
5.	Фінансовий результат: чистий прибуток (збиток)	1	(133)	+ 134

Аналіз наведених даних з фінансового звіту Фонду за 2017 рік, свідчить:

- діяльність ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» у 2017 році на відміну від попереднього періоду була рентабельною;
- вартість активів за 2017 рік зросла на 90 тис.грн., або на 1,8% ;
- вартість власного капіталу (чистих активів) ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт » у 2017 році збільшилась на 1 тис. грн. або на 0,2% ;
- показники ліквідності активів (поточної платоспроможності) Фонду знаходяться на належному рівні;

- у 2016 – 2017рр. забезпеченість Фонду від зовнішніх джерел фінансування є незначною; коефіцієнт фінансування (рівня боргу) становить на 31.12.2017 року 0,19 (при ринковій оцінці значенні до 1,00).

Загальний висновок щодо фінансового стану Фонду:

- фінансовий стан діяльності ПАТ «ЗНКИФ» «Синерія Ріал Істейт» на 31.12.2017 року можна визнати нормальним;
- вартість чистих активів Фонду є меншою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу на 5 315 тис. грн або на 55,2% (внаслідок наявності неоприятних збитків минулих років).

Дані щодо активів, зобов'язань, доходів, витрат та фінансових результатів підтверджуються первинними документами, їх відображення у фінансовій звітності у суттєвих аспектах не суперечать вимогам МСФЗ/МСБО.

Б. ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ

7. Відповідність розміру зареєстрованого (статутного) капіталу Фонду

Вимога законодавства України та установами документам. Розмір зареєстрованого Статутного капіталу становить 9 620 тис. грн., що відповідає вимогам законодавства України, зокрема Закону України «Про інститути спільного інвестування» (стаття 13) та установами документам Фонду. Статутний капітал сплачено акціонерами повністю. Формування та сплата статутного капіталу Фонду здійснено у встановлені законодавством терміни.

8. Відповідність вартості чистих активів Фонду вимогам законодавства

України. Вартість чистих активів - величина, що визначається як різниця між сумою активів інститути спільного інвестування з урахуванням їх ринкової вартості і розміром зобов'язань інститути спільного інвестування. Вартість чистих активів Фонду на 31.12.2017 р. становила 4 305 тис. грн. Вартість чистих активів є меншою, ніж розмір розмір зареєстрованого статутного капіталу Фонду:

на 31.12.2016 року на 5 316 тис. грн.;

на 31.12.2017 року на 5 315 тис. грн. (після зменшення розміру статутного

капіталу).

При цьому вимоги п.3 ст.155 Цивільного кодексу України щодо мінімального значення чистих активів акціонерного товариством зобов'язуються бути не меншими за вимоги Закону України «Про інститути спільного інвестування» протягом останніх 2-х звітних періодів, зокрема, у період, що перерівається. Дотримання також вимоги Закону України «Про інститути спільного інвестування» щодо мінімальної вартості активів інститути спільного інвестування (станом на дату реєстрації Фонду – травень 2005 р. - мінімальна зарплата становила 290 грн).

9. Дотримання вимог Регулятора – НКЦІФР щодо оцінки активів Фонду

Компанія з управління активами Фонду під час оцінки вартості чистих активів Фонду дотримується вимог нормативного документу - Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститути спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦІФР від 30.07.2013р. № 1336 (із змінами) та вичисної методики оцінки активів інститути спільного інвестування (яка є

додатком до наказу про облікову політику Фонду).
Визначення справедливої вартості фінансових активів Фонду (переоцінка) здійснюється помісячно спеціально створеною комісією.

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

Склад та розмір витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду, контролюється Компанією з управління активами Фонду згідно з нормативним документом - Положенням про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів ІСІ – затвердженим рішенням НКЦПФР № 1468 від 13.08.2013р.

11. Наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю), необхідної для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.

Керівництвом КУА Фонду створено систему внутрішнього аудиту (контролю). Зокрема:

- затверджено внутрішній нормативний документ – «Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) ПрАТ «КІНТО» (рішенням Наглядової ради ПрАТ «КІНТО» від 24.12.2014р).
- Статутом ПрАТ (ст. 6 «Служба внутрішнього аудиту») внутрішнього аудитора визначено як конкретну особу, що є відповідальною за проведення внутрішнього аудиту;
- В штаті КУА є посада фінансового директора, який також здійснює контрольні функції щодо ведення бухгалтерського обліку і складання фінансової звітності.

На думку аудиторів, *існуюча система внутрішнього аудиту є ефективною і забезпечує внутрішній контроль, необхідний для складання фінансової звітності Фонду, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки.*

12. Стан корпоративного управління у КУА Фонду - ПрАТ «КІНТО» - відповідає вимогам Закону України «Про акціонерні товариства» та нормативному документу НКЦПФР щодо принципів корпоративного управління у акціонерному товаристві (із змінами).

13. Інформація щодо пов'язаних осіб Фонду розкрита у Розділі 8 Приміток до річної фінансової звітності Фонду за 2017 рік.

14. Інформація про наявність подій:

- *суттєві події*, які у разі їх виникнення протягом звітного року могли вплинути на фінансово-господарський стан Фонду та призвести до значної зміни вартості його капіталу, визначених частиною першою статті 41 Закону України «Про цінні папери та фондовий ринок» у 2017 році у діяльності Фонду **не відбувались.**
- *події після дати балансу* до дати затвердження фінансової звітності Фонду до випуску, які могли би спричинити суттєвий вплив на фінансовий стан Фонду, (перелік таких подій визначено МСБО 10 «Події після звітного періоду»), **були відсутні.**

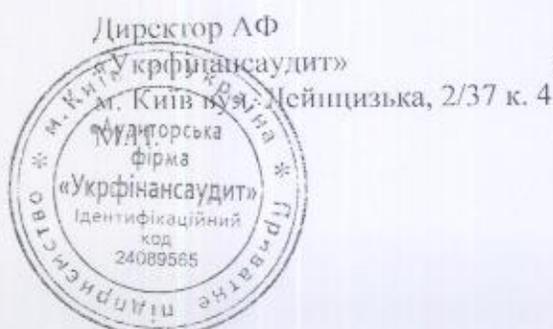
15.3. Відомості про аудитора

Повна назва:	Приватне підприємство «Аудиторська фірма "УКРФІНАНСАУДИТ"».
Код за ЄДРНОУ	24089565
Місце знаходження:	м. Київ, вул. Лейпцизька, 2/37 кв.4
Регістраційні дані:	ПП Аудиторська фірма «Укрфінансаудит». Зареєстроване Печерською районною в м. Києві державною адміністрацією 30.05.1996р. Свідоцтво № 1 070 120 0000 004669
Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення в Реєстр аудиторських фірм та аудиторів, які надають аудиторські послуги	Свідоцтво N 1610 видане Аудиторською Палатою України 30.03.2001р. за рішенням № 100 та продовжене до 26.11.2020р., рішення АПУ № 317/4
Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, видане рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку	Свідоцтво П 000327 Регістраційний № 327 Рішення НКЦПФР від 12.03.2013р. Строк дії свідоцтва - до 26.11.2020 р.
Номер та дата видачі Свідоцтва про включення до реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які можуть проводити аудиторські перевірки фінансових установ, видане рішення Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг	Регістраційний № 0028 Розпорядження Нацкомфінпослуг № 2054 від 02.07.2013р. Строк дії свідоцтва - до 26.11.2020 р.
Керівник	Збожинський Володимир Петрович Сертифікат аудитора серії А № 000967 виданий Аудиторською Палатою України, рішення № 45 від 16.05.1996р., та продовжений до 16 травня 2020 року, рішення Аудиторської палати України № 309/ від 26.03.2015р.
Інформація про аудиторів	Руденко Любов Миколаївна Сертифікат аудитора серії А № 000185 виданий Аудиторською Палатою України, рішення № 11 від 27.01.1994 р., та продовжений до 27.01.2023 року, рішенням Аудиторської палати України № 352/2 - від 30.11.2017 р.
Контактний телефон	(044) 227-19-00
Дата та номер договору на проведення аудиту фінансової звітності за 2017 рік	21.12.2016р. Договір № 2112 – НК
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту "07" березня 2018 року.	з 02.02.2018р. до 07.03.2018р

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є

Л.М.Руденко

В.П. Збожинський





Handwritten signature or initials in blue ink.

Official stamp or text, possibly a date or reference number, partially obscured by the signature.

1954

Ministry of Health, Government of India

Department of Health

Subject: [Illegible text]

[Illegible text]