



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 2019 року

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

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»* (далі - Фонд), активи якого перебувають в управлінні *Компанії з управління активами* – Приватного акціонерного товариства «КІНТО» що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2019 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів та Звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, у всіх суттєвих аспектах **надає достовірну та об'єктивну інформацію** про фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2019 р., фінансові результати його діяльності, а також грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

2. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА).
Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі

«Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду і Компанії з управління активами Фонду, фінансова звітність якого перевірялась, згідно з етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є прийнятними та достатніми за обсягом для використання їх як основи для нашої думки.

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 думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Зокрема, нами окреслено такий перелік ключових питань аудиту

- **Оцінка фінансових інструментів за справедливою вартістю і коректність відображення зміни справедливої вартості у фінансовій звітності.**

Враховуючи вид діяльності Фонду, коректність оцінки фінансових інструментів має суттєве значення для показників його фінансової звітності. Питома вага одного з фінансових активів Фонду - поточних фінансових інвестицій - у загальній вартості його активів на 31.12.2019 року наближується до 100% (як і на початок року).

Аудиторами аналізувалась застосовна 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. Завданням аудиторів було виявлення ознак чинників, які б підтверджували або спростовували заяву керівництва КУА 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 (КУА) Фонду несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку КУА Фонду визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності КУА Фонду несе відповідальність за оцінку здатності 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 планують ліквідувати Фонд або припинити його діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд 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 корисність для інтересів широкого кола користувачів фінансової звітності.

6. Пояснювальний параграф

6.1. Врахування КУА Фонду останніх змін МСФЗ/МСБО у фінансовій звітності за 2019 рік

Аудитор звертає увагу на те, що під час складання фінансової звітності за рік, який закінчився 31.12.2019 р., керівництво КУА Фонду розглянуло поправки, внесені до МСБО/МСФЗ, впровадження з 01.01.2019 року нового МСФЗ 16 «Оренда»; зміни до Концептуальної основи фінансової звітності, і вважає, що вплив вказаних змін належним чином враховано у обліковій політиці Фонду та при складанні фінансової звітності Фонду за 2019 рік.

6.2. Врахування КУА Фонду потенційних ризиків для безперервності діяльності Фонду під час складання фінансової звітності

Несприятливе зовнішнє середовище в країні в умовах складної політичної ситуації, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату можуть надалі мати негативний вплив на результати діяльності та фінансовий стан Фонду. Управлінський персонал КУА Фонду не ідентифікував суттєвої невизначеності, яка могла б поставити під значний сумнів здатність Фонду безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування Фонду, як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів.

6.3. Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) Фонду у 2019 році

тис.грн.

№	Показник	31.12. 2019р	31.12. 2018р.	Зміни за 2019 рік, +, (-)
1.	Вартість активів - усього	5 016	5 050	(34)
1.1.	у т. ч. - поточні активи	5 016	5 050	(34)
2.	Зобов'язання (поточні)	1 036	918	+ 118
3.	Власний капітал (чисті активи)	3 980	4 132	(152)
3.1.	у тому числі – зареєстрований капітал	9 620	9 620	-
4.	Фінансовий результат: чистий прибуток (збиток)	(152)	(173)	+ 21

Аналіз наведених даних з фінансового звіту Фонду за 2019 рік, свідчить:

- діяльність ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» у 2018 – 2019 рр. була збитковою;
- вартість активів за 2019 рік зменшилась на 34 тис. грн., або на 0,7% ;
- вартість власного капіталу (чистих активів) ПАТ ЗНКІФ «Синергія – Ріал Істейт » у 2019 році зменшилась на 152 тис. грн. або на 3,7% (на суму збитку за 2019 рік) ;
- показники ліквідності активів (поточної платоспроможності) Фонду знаходяться на належному рівні;
- у 2018 – 2019рр. залежність Фонду від зовнішніх джерел фінансування не є критичною: коефіцієнт фінансування (рівня боргу) становить на 31.12.2019 року 0,26 (при допустимому значенні до 1,00).
 - вартість чистих активів Фонду на 31.12.2019р. є меншою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу на 5 640 тис. грн. або на 58,6% (внаслідок наявності непокритих збитків минулих років і звітного періоду).

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

ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ

7. Відповідність розміру зареєстрованого (статутного) капіталу Фонду вимогам законодавства України та установчим документам.

Розмір зареєстрованого Статутного капіталу Фонду становить 9 620 тис. грн., що відповідає вимогам законодавства України, зокрема Закону України «Про інститути спільного інвестування» (стаття 13) та установчим документам Фонду. Зареєстрований (статутний) капітал Фонду складає 9 620 тис. грн. Сплачений 9 620 тис. грн.

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 інституту спільного інвестування з урахуванням їх ринкової вартості і розміром зобов'язань інституту спільного інвестування.

Вартість чистих активів Фонду на 31.12.2019 р. становила 3 980 тис. грн.
Вартість чистих активів є меншою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу Фонду:

на 31.12.2018 року на 5 488 тис. грн.;

на 31.12.2019 року на 5 640 тис. грн.

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

9. Дотримання вимог Регулятора – НКЦПФР - 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 інститутів спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. № 1336 (із змінами) та внутрішнього документу - Порядку оцінки активів інститутів спільного інвестування (який є одним з розділів Положення про облікову політику Фонду). Визначення справедливої вартості фінансових активів Фонду (переоцінка) здійснюється щомісячно спеціально створеною КУА Фонду комісією.

10. Дотримання вимог Регулятора 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.

Служба внутрішнього аудиту (контролю), за Статутом ПрАТ «КІНТО», в управлінні якого перебувають активи ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» – це визначена окрема посадова особа, що проводить внутрішній аудит (контроль) Товариства, яка призначається за рішенням Наглядової ради Товариства, підпорядковується та звітує перед ними. Служба внутрішнього аудиту (контролю) Товариства, в особі Відповідального за внутрішній контроль – член Правління, фінансовий директор – Радзівєвська Надія Вікторівна, яка призначена на посаду з 30.03.2018р. (Протокол засідання Наглядової ради від 29.03.2018р.) створена та протягом 2019 року діяла на підставі Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю), остання редакція якого затверджена рішенням Наглядової ради ПрАТ «КІНТО» від 24.12.2014р

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

Стан корпоративного управління Інвестиційного Фонду відповідає законодавству України, зокрема Закону України «Про інститути спільного інвестування» та Статуту Інвестиційного Фонду. Органами управління Інвестиційного Фонду у

відповідності зі статутними документами та чинним законодавством є: загальні збори; наглядова рада. Утворення інших органів Товариством забороняється. Посадовими особами відповідальними за підготовку та представлення Фінансової звітності є: голова Наглядової ради Товариства (Овчаренко Володимир Вікторович).

13. Інформація щодо пов'язаних осіб Фонду розкрита у Розділі 7 Приміток до річної фінансової звітності Фонду за 2019 рік.

Юридичні особи, пов'язані з Фондом, відсутні (згідно з вимогами МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»).

Фізичні особи, які мають можливість здійснювати контроль або суттєвий вплив на діяльність Фонду, є Голова та члени Наглядової ради Фонду

В ході перевірки аудитори не виявили ознак існування відносин та операцій з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності Товариства, які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудиторам.

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 2019 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. Ступінь ризику інститутів спільного інвестування на основі аналізу результатів пруденційних показників діяльності таких інститутів спільного інвестування:

Враховуючи відсутність вимог 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 № 1597 від 01.10.2015 року щодо розрахунку пруденційних показників Фонду, результати пруденційних показників діяльності Фонду не розраховуються.

16. Інша інформація

16.1. Основні відомості про інвестиційний фонд, що перевірявся

Повне найменування	Публічне акціонерне товариство Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Скорочене найменування	ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»
Державна реєстрація - первинна реєстрація: дата № запису, орган реєстрації - остання реєстраційна дія: дата та №; місце проведення	26.05.2005. № запису 1 070 102 0000 008976. Печерська районна у місті Києві державна адміністрація. 23.10.2018. № 1 071 105 0031 035064 Подільська районна у м. Києві державна адміністрація
Код за ЄДРПОУ	33499735

Основний вид економічної діяльності – за КВЕД- 2010	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Місцезнаходження Фонду	м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б
Тип фонду	закритий
Вид фонду	недиверсифікований
Строк діяльності	15 років з дня первинної державної реєстрації Товариства – з 26.05.2005.
Внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (ЄДРІСІ)	Дата внесення до ЄДРІСІ – 29 липня 2005 року Свідоцтво № 194-1 про внесення ІСІ до ЄДРІСІ видане ДКЦПФР. Дата видачі Свідоцтва – 01 листопада 2005 року.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	132194

16.2. Відомості про компанію з управління активами

Найменування	Приватне акціонерне товариство «КІНТО»
Код за ЄДРПОУ	16461855
Місцезнаходження	м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б
Види діяльності за КВЕД/2010	66.30 – Управління фондами

16.3. Відомості про аудитора

Повна назва:	Приватне підприємство «Аудиторська фірма "УКРФІНАНСАУДИТ».
Код за ЄДРПОУ	24089565
Місцезнаходження:	м. Київ, вул. Лейпцизька, 2/37 кв.4
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 реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності – Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язків аудит»	№ 1610
Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторів та аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів	Свідоцтво про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів видане НКЦПФР, реєстраційний номер свідоцтва 327, серія та номер свідоцтва П 000327, строк дії Свідоцтва з 12.03.2013 року до 26.11.2020 року
Керівник	Збожинський Володимир Петрович Сертифікат аудитора серії А № 000967 виданий Аудиторською Палатою України, рішення № 45 від 16.05.1996р. Реєстраційний номер в реєстрі аудиторів - 100014
Інформація про аудиторів	Руденко Любов Миколаївна Сертифікат аудитора серії А № 000185 виданий Аудиторською Палатою України, рішення № 11 від 27.01.1994 р. Реєстраційний номер в реєстрі аудиторів - 100012
Контактний телефон	(044) 227-19-00
Дата та номер договору на проведення аудиту	

фінансової звітності за 2019 рік	21.12.2016р. Договір № 2112 – НК
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	з 04.03.2020р. до 20.03.2020р

"20" березня 2020 року.

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

_____Л.М.Руденко

Директор ПП «Аудиторська фірма
«Укрфінансаудит»
м. Київ вул. Лейпцизька, 2/37 к. 4

В.П. Збожинський

М.П.