

Товариство з обмеженою відповідальністю
Аудиторська фірма
„НХД – Аудит”
04071, м. Київ, вул. Оленівська, 16 т. 462-54-08
ідентифікаційний код 31725342
Свідоцтво АПУ про внесення в реєстр № 2729
www.igolan-consalt.com.ua

м. Київ

«05» березня 2021р.

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 2020 року

Підстава для виконання завдання: Договір на виконання завдання з надання впевненості (Аудит) № 385/20 від «26» лютого 2020 року.

Адресат звіту:

- Акціонери ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»
- Керівництво Компанії з управління активами - ПрАТ «КІНТО»
- Наглядова рада ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»
- Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

1. Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «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 складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31.12.2020р., звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід), звіту про власний капітал та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою і приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2020 року,

його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам чинного законодавства з питань бухгалтерського обліку і фінансової звітності в Україні.

2. Основа для думки із застереженням

Незважаючи на заяву КУА Фонду щодо безперервності діяльності Фонду як основоположного припущення під час складання фінансового звіту за 2020 рік, на нашу думку, існує суттєва невпевненість у здатності Фонду безперервно продовжувати свою діяльність. Загальними зборами акціонерів Фонду (ПАТ) від 25.03.2020 р. прийняте рішення щодо подовження терміну діяльності Фонду на 1 рік, тобто до 26.05.2021 р. Отже, у передбачуваному майбутньому – протягом 1 року після звітного періоду, який завершився 31.12.2020р.- подальша діяльність Фонду не визначена як діяльність, що триває. Про вірогідні перспективи припинення діяльності Фонду може свідчити негативна динаміка показників, які характеризують фінансовий стан Фонду протягом останніх 3х періодів (збитковість діяльності, зменшення вартості чистих активів).

3. 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 до Компанії з управління активами Фонду 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.

Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

4. 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 враховувалися 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 31.12.2020 року становить 97,9% (на початок року – майже 100%).

Аудиторами аналізувалась застосовна облікова політика Фонду, зокрема, врахування у цій політиці вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 13 «Оцінка за справедливою вартістю».

- **Визначення зменшення корисності фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю (дебіторської заборгованості, грошових коштів, розміщених у банківських установах за договорами строкових депозитів).**

Згідно з вимогами МСФЗ 9 суб'єкти господарювання повинні резерв очікуваних кредитних ризиків на кожну звітну дату. Результати вказаних процедур можуть впливати на вартість чистих активів Фонду. Моніторинг вартості чистих активів інститутів спільного інвестування є одним з основоположних питань у їх діяльності.

Коректність оцінки активів і зобов'язань Фонду суттєво впливає на оцінку ризиків у діяльності ІСІ та на дії керівництва КУА з метою мінімізації наявних ризиків.

Частка вказаних активів становила н 31.12.2020р. 2,1% від загальної вартості активів Фонду.

- **Відображення у обліку і звітності операцій, пов'язаних з викупом інструментів власного капіталу- акцій Фонду.**

Вказані операції не становлять основної (операційної) діяльності Фонду; проте у 2020 році мали місце. Результати вказаних операцій не слід включати до складу доходів (витрат) Фонду. Вивченню (інспектуванню) було вказаних операцій приділено особливу увагу.

Аудиторами аналізувалась коректність відображення операцій з вилученим капіталом Фонду та відповідність оцінки і подання інформації про вказані операції вимогам МСФЗ 32 «Фінансові інструменти: подання», а також - чинному законодавству про інститути спільного інвестування.

5. 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.

6. 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 випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, 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 процесу виконання завдання з аудиту.**

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідного розкриття інформації, зробленого управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті Аудитора до відповідного розкриття інформації у фінансовій звітності або, якщо таке розкриття інформації є

неналежним, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити компанію 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 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 це питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

7. Пояснювальний параграф

7.1. Ми звертаємо увагу на Примітку 6.2. у фінансовій звітності, що описує вплив на фінансову звітність Фонду карантинних та обмежувальних заходів, впроваджених Урядом України у 2020 році, які були спрямовані на протидію подальшого поширення коронавірусної хвороби в зв'язку із світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19). Вказані події і введення режиму карантину, надалі – локдауну - зумовили виникнення додаткових ризиків для діяльності Фонду, як і для усього середовища, у якому здійснюється діяльності Фонду - інвестиційної діяльності.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

7.2. Врахування КУА Фонду останніх змін МСФЗ/МСБО у фінансовій звітності за 2020 рік

Аудитор звертає увагу на те, що під час складання фінансової звітності за рік, який закінчився 31.12.2020 р., керівництво КУА Фонду розглянуло як поправки, внесені до МСБО/МСФЗ, так і зміни до Концептуальної основи фінансової звітності, які застосовуються з 2020 року, і вважає, що вплив вказаних змін належним чином

враховано у обліковій політиці Фонду та розкрито при складанні фінансової звітності Фонду за 2020 рік.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

8. Згідно вимог ч.3 ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-VIII від 21.12.2017 р. (далі – Закон №2258-VIII), до Аудиторського звіту наводимо наступну інформацію:

8.1. Інформація про суттєву невизначеність, яка може ставити під сумнів здатність продовження діяльності юридичної особи, фінансова звітність якої перевіряється, на безперервній основі у разі наявності такої невизначеності:

Ми звертаємо увагу на п. 2.4.2. Приміток до фінансового звіту Фонду за 2020 рік де зазначено, що фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Аудитор виявив суттєву невизначеність, пов'язану з подіями та умовами, яка ставить під значний сумнів здатність Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі (що стало підставою для модифікації думки аудитора).

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

Звіт з управління Фондом не складається та не подається у відповідності до п.7 ст.11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999р. (із змінами), оскільки Фонд не належить до категорії середніх або великих підприємств.

9. Згідно Вимог до Звіту аудитора, 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, затверджених Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 11.06.2013 р. № 991 (із змінами) наводимо наступне:

9.1. Основні відомості про інвестиційний фонд, що перевірявся

Загальна інформація про фінансову звітність суб'єкта господарювання	
Характер фінансової звітності	Річна фінансова звітність
Основа складання фінансової звітності	Концептуальна основа фінансової звітності загального призначення – достовірного подання
Стандарти, що застосовуються суб'єктом господарювання	Міжнародні стандарти фінансової звітності, що розміщені на офіційному сайті Міністерства фінансів України, станом на 31.12.2020 року.
Дата кінця звітного періоду	2020 – 12 – 31.

Період, який охоплюється фінансовою звітністю	01.01.2020 р. - 31.12.2020р.
Валюта подання	Гривня
Ступінь округлення	тис. грн.
Загальна інформація про суб'єкта господарювання, що звітує	
Назва суб'єкта господарювання, <u>що звітує</u>	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт»
Ідентифікаційний код суб'єкта господарювання	33499735
Державна реєстрація	Первинна реєстрація: 26.05.2005. № запису 1 070 102 0000 008976. Орган реєстрації - Печерська районна у місті Києві державна адміністрація. Реєстраційна дія - 27.09.2010 – зміна найменування Фонду № запису 10741050012024762 Орган реєстрації - Шевченківська районна у місті Києві державна адміністрація Дата та номер та місце проведення останньої реєстраційної дії 23.10.2017. № 1 071 105 0031 035064 Орган реєстрації - Подільська районна у м. Києві державна адміністрація.
Організаційно - правова форма	акціонерне товариство (Код 230)
Історична довідка	Відкрите акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» було створене у формі відкритого акціонерного товариства відповідно до засновницького договору Фонду від 07 лютого 2005 року для провадження виключно діяльності із спільного інвестування. 15 вересня 2010 року з метою приведення діяльності Фонду у відповідність до Закону України «Про акціонерні товариства» Загальними зборами акціонерів Фонду було прийняте рішення про зміну типу Фонду з відкритого акціонерного товариства на публічне акціонерне товариство
Статут ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» (нова редакція)	<i>Затверджений Загальними зборами акціонерів Фонду. Протокол № 1 від 25 березня 2020 року.</i> Державну реєстрацію змін до установчих документів проведено 30.03.2020 р. Подільською районною в місті Києві державною адміністрацією; № запису 107103506473

Місцезнаходження	м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б
Телефон	(044) 2467350; 2467435
<i>Діяльність на фондовому ринку</i>	
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
Включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів	Дата включення ДКЦПФР до реєстру – 25 серпня 2005 року Дата заміни НКЦПФР Свідоцтва (в зв'язку із зміною місцезнаходження) – 27 вересня 2013 року Реєстраційний номер (номер запису в Реєстрі) - № 676
Строк діяльності Фонду	<u>15 років з дня первинної державної реєстрації Фонду – з 26.05.2005р. тобто – до 26.05.2020р.</u> <u>Загальними зборами Фонду продовжено строк діяльності на 1(один) рік- до 16(шістнадцяти) років.(Протокол №1 від 25.03.2020р.)</u>
Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій Фонду	Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» видане ДКЦПФР - на 962 (Дев'ятсот шістьдесят дві) прості іменні акції - на загальну суму 9 620 000 (дев'ять мільйонів шістсот двадцять тисяч) гривень - номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень за акцію Форма існування акцій – бездокументарна Дата реєстрації – 25 листопада 2010 року. Реєстраційний номер 1934
<i>Відомості про акціонерний капітал Фонду</i> Дані про частки акціонерів у статутному капіталі та стан розрахунків за належні їм акції у зареєстрованому (статутному) капіталі Фонду на 31.12.2020 р. наведено нижче:	
Зареєстрований (статутний) капітал Фонду: - початковий - на звітну дату	370 000 (Триста сімдесят тисяч) гривень 9 620 000 (Дев'ять мільйонів шістсот двадцять тисяч) гривень

9.2. Відомості про компанію з управління активами

Найменування Компанії з управління активами	Приватне акціонерне товариство «КІНТО»
Ідентифікаційний код	16461855
Місцезнаходження	Місцезнаходження: м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б
Наявність дозволу на здійснення професійної діяльності на ринку	Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринку цінних паперів - діяльність з

цінних паперів	управління активами: діяльність з управління активами ІСІ, діяльність з управління активами пенсійних фондів, (на час укладання Договору: серія АВ № 020507, видана ДКЦПФР 27.01.2006р., термін дії – до 27.01.2011р.). На час проведення аудиту: чинна Ліцензія на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку: діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами): видана згідно з рішенням НКЦПФ від 18.01.2011р. № 47, термін дії – необмежений)
Керівник Компанії з управління активами	Президент – Оксаніч Сергій Михайлович
Телефон –	(044) 246-73-50
Е-mail адреса	kinto@kinto.com
Сайт Компанії з управління активами	www.kinto.com

9.3. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту та з урахуванням **Вимог до Звіту аудитора (аудиторського висновку)**, що подається до НКЦПФР при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування та компаній з управління активами (затверджених Рішенням НКЦПФР від 11.06.2013 р. № 991 (із змінами).

В ході аудиту було **досліджено облікову політику Фонду**.

Дана облікова політика затверджена наказом КУА Фонду і відповідає вимогам Концептуальної основи фінансової звітності та положенням МСФЗ/МСБО.

Стислий виклад облікової політики Фонду розкрито у Розділі 2.5 Приміток до фінансового звіту за 2020 рік.

Протягом періоду перевірки (у 2020 році) зміни до облікової політики Фонду не вносились.

9.4. Відповідність розміру зареєстрованого (статутного) капіталу Фонду вимогам законодавства України

Зареєстрований (статутний) капітал Фонду на 31.12.2020 року згідно із чинною редакцією Статуту Фонду становить 9 620 тис. грн.

Зареєстрований капітал Фонду сплачений у повному обсязі (інформацію наведено у п. 3.5. Приміток до річної фінансової звітності Фонду).

Інформація про формування та сплату статутного капіталу

Статутний капітал (СК) ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» на час створення Фонду – травень 2005 року - визначено акціонерами (засновниками) у сумі 370 тис. грн.

Формування та сплата статутного капіталу Фонду здійснено у встановлені законодавством України терміни.

Розмір зареєстрованого Статутного капіталу Фонду на час реєстрації Фонду відповідав вимогам законодавства України, зокрема Закону України «Про інститути

спільного інвестування» та установчим документам Фонду (на дату реєстрації Фонду - травень 2005 року – рівень встановленої мінімальної зарплати складав 290 грн. Сума, що дорівнювала 1250 мінімальних зарплат становила 362,5 тис. грн.).

Форма оплати акцій Фонду:

- під час первісного розміщення – власні грошові кошти акціонерів, цінні папери;
- під час змін статутного капіталу (збільшення) - власні грошові кошти акціонерів.

9.5. Резервний капітал у Фонді не створювався (згідно із п. 3 ст. 14 Закону України «Про інститути спільного інвестування»).

9.6. Вартість власного капіталу (чистих активів) Фонду

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 31.12.2020 р. становить 3 521 тис. грн.

Вартість чистих активів є меншою, ніж розмір зареєстрованого статутного капіталу Фонду:

- на 01.01.2020 року на 5 640 тис. грн.;
- на 31.12.2020 року на 6 099 тис. грн.

9.7. 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.

9.8. Інформація про активи, зобов'язання, чистий прибуток (збиток) Фонду та динаміку цих показників у 2020 році

№	Показник	тис. грн.		
		31.12. 2020р.	31.12.2019р.	Зміни за 2020 рік, +, (-)
1.	Вартість активів – усього	4621	5 016	(395)
	у тому числі:			
1.1.	необоротні активи	-	-	-
1.2.	поточні активи	4 621	5 016	(395)
2.	Зобов'язання (поточні)	1 100	1 036	+64

3.	Власний капітал (чисті активи)	3 521	3 980	(459)
3.1.	у т. ч. зареєстрований капітал	9 620	9 620	-
4.	Фінансовий результат: чистий прибуток (збиток)	17	(152)	+169

Аналіз наведених даних з фінансового звіту Фонду за 2019 – 2020рр., свідчить про погіршення фінансового стану Фонду у 2020 році:

- вартість активів Фонду за 2020 рік зменшилась на 395 тис. грн., або на 7,9%, що може бути ознакою певного згортання діяльності;
- вартість власного капіталу (чистих активів) Фонду також зменшилась на 459 тис. грн. або на 11,5 % (внаслідок операцій з викупом власних акцій Фонду);
- залежність Фонду від зовнішніх джерел фінансування не є критичною: коефіцієнт фінансування (рівня боргу) зріс за 2020 рік і становить на 31.12.2020 року 0,31 (на 31.12.2019 р. – 0,29) при допустимому значенні до 1,00.

Загальний висновок щодо фінансового стану Фонду:

- фінансовий стан ПАТ ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» на 31.12.2020 року ускладнений наявністю непокритих збитків минулих років; зменшенням вартості чистих активів, що створює загрозу для безперервності діяльності Фонду;

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

9.9. 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.

9.10. 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 перед Наглядовою радою КУА Фонду за проведення внутрішнього аудиту;

- Штатним розкладом КУА Фонду передбачена посада фінансового директора, який також реально 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.

9.11. Стан корпоративного управління Фонду відповідає законодавству України, зокрема Закону України «Про інститути спільного інвестування» та Статуту Фонду. Органами управління Інвестиційного Фонду у відповідності зі статутними документами та чинним законодавством є: загальні збори; наглядова рада. Утворення інших органів Фондом забороняється.

Посадова особа, відповідальна за підготовку та надання Фінансової звітності є: Голова Наглядової ради Фонду (Овчаренко Володимир Вікторович).

9.12. Інформація щодо пов'язаних осіб Фонду – розкрита у Розділі 7 Приміток до річної фінансової звітності Фонду за 2020 рік.

Юридичні та фізичні особи, на діяльність яких Фонд має можливість здійснювати суттєвий вплив або контроль, відсутні.

Юридичні особи, які мають можливість здійснювати контроль або суттєвий вплив на діяльність Фонду, відсутні.

Пов'язаними особами Фонду є фізичні особи – Голова та члени Наглядової ради Фонду.

Склад пов'язаних осіб (члени Наглядової ради) у 2020 році змінився порівняно з попереднім роком.

Аудиторами перевірено вказану інформацію, і не виявлено інших осіб (юридичних або фізичних), що є пов'язаними з Фондом (згідно з вимогами МСБО 24).

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

9.13. 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 2020 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**;

- вплив на діяльність Фонду низки карантинних і обмежувальних заходів, впроваджених Урядом України у 2020 році, які були спрямовані на протидію

подальшого поширення коронавірусної хвороби в зв'язку із світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19), розкриті у п. 6.2. Приміток до фінансового звіту за 2020 рік.

9.14. 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, значення пруденційних показників діяльності Фонду не розраховуються.

10 Інша інформація

10.1. Основні відомості про аудиторську фірму:

- Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «НХД - Аудит».
- Код за Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України: 31725342.
- Місцезнаходження: 04071, м. Київ, вул. Оленівська, 16.
- Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців 16.10.2001р №: 1071 120 0000 001301.
- Місце державної реєстрації: Подільська районна у місті Києві державна адміністрація.
- Телефон: (044) 462-54-08, факс: (044) 462-52-12.
- Аудиторська фірма здійснює діяльність на підставі:
Свідоцтва про внесення до Реєстру Аудиторських фірм та аудиторів, що одноособово надають аудиторські послуги, виданого Аудиторською Палатою України, № 2729 (рішення АПУ № 104 від 30.11.2001р.).
- Директор ТОВ «АФ «НХД - Аудит» - Вакуленко Євгенія Володимирівна, сертифікат аудитора серії А №003481, виданий на підставі рішення Аудиторської палати України №69 від 24.11.1998р. Реєстраційний номер в Реєстрі аудиторів 100351. Аудиторську перевірку проведено аудитором: Жолобецька Яна Вікторівна - сертифікат аудитора серії А №006888, виданий на підставі рішення Аудиторської палати України №249/3 від 26.04.2012р. Реєстраційний номер в Реєстрі аудиторів 100349.

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту фінансової звітності:

- Дата та номер договору на проведення аудиту: № 385/20 від 26.02.2021 року;
- Дата початку аудиту – 26.02.2021 року;
- Дата закінчення аудиту – 05.03.2021 року.

10.2. Інформація про попереднього аудитора.

Аудит фінансової звітності Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» за 2019 рік проведений Приватним підприємством «Аудиторська фірма «Укрфінансаудит». Код ЄДРПОУ 24089565. Свідоцтво про включення до Реєстру аудиторських фірм № 1610. Звіт незалежного аудитора від 31 березня 2020 року.

Аудитор

Жолобецька Я.В.

*(сертифікат аудитора
№006888 від 26.04.2012р.)*

Директор
ТОВ «Аудиторська фірма
«НХД- Аудит»



Вакуленко Є.В.

*(сертифікат аудитора серії
А №003481 від 24.11.1998р.)*