

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

---

м. Київ

«13» вересня 2022р.

**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 2021 року

**Підстава для виконання завдання: Договір на виконання завдання з надання впевненості (Аудит) № 416/21 від «13» грудня 2021 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**  
**ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт», ПрАТ «КІНТО»**

**1. Думка із застереженням**

Ми провели аудит 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» (Фонд), що складається з балансу (звіту про фінансовий стан) на 31.12.2021р., 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 2021 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

## 2. Основа для думки із застереженням

За результатами перевірки аудиторами ідентифікована загроза безперервності діяльності Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт», активи якого перебувають в управлінні Компанії з управління активами Приватного акціонерного товариства «КІНТО» (Фонд). Фінансова звітність містить суттєве викривлення, пов'язане з неналежним розкриттям інформації про суттєву невизначеність.

В Примітках до фінансової звітності 2.4.1 зазначено: *«фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності у осяжному майбутньому»*. Така думка управлінського персоналу є наслідком припущення відсутності загроз у зв'язку з тим, що управлінським персоналом, на думку керівництва, вживаються всі необхідні заходи для підтримання стабільної діяльності підприємства в умовах що склалися. В підтвердження даного запевнення є те, що на момент складання аудиторського Звіту всі служби Фонду працюють в штатному режимі.

Проте, наразі неможливо передбачити негативний розвиток цих подій та їх негативний вплив на фінансовий стан та результати діяльності Фонду. Оскільки, ведення агресивної війни РФ, загострення на фронтах та довільне бомбардування території України спричиняє непередбачувані наслідки, що можуть викликати перебої в роботі як самого Фонду, так і партнерів, в тому числі перебої в роботі органів державного регулювання, банків, тощо.

Керівництво Фонду стежить за розвитком подій і, за необхідності, вживає заходи для мінімізації будь-яких негативних наслідків, наскільки це можливо. Передбачається, що подальший негативний розвиток політичної ситуації, падіння макроекономічних показників у світі, погіршення умов зовнішньої та внутрішньої торгівлі може і далі негативно впливати на діяльність Фонду у такий спосіб, що наразі не може бути визначений.

Зазначені вище обставини вказують, що на момент складення цього Звіту існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

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 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 достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Думка із застереженням висловлюється тому, що ми дійшли висновку, що вплив неналежного розкриття в примітках до звітності цієї інформації на фінансову звітність є суттєвим, проте не всеохоплюючим.

### 3. Ключові питання аудиту

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили те, що мало найбільше значення під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто те, *яке є ключовим*.

Додатково до питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що описане нижче питання є ключовими питаннями аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті. Таким додатковим питанням на нашу думку є ***оцінка фінансових інструментів за справедливою вартістю***.

Враховуючи ті обставини, що ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт», ПрАТ «КІНТО» (Фонд), складає фінансову звітність за МСФЗ (застосовна концептуальна основа загального призначення – достовірного подання), але не є суб'єктом господарювання, цінні папери якого допущені до організованих торгів, від аудитора не вимагалось повідомляти у своєму звіті інформацію з ключових питань аудиту відповідно до МСА 701. Проте аудитор самостійно прийняв рішення повідомити інформацію з ключових питань аудиту в своєму звіті.

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 обов'язково висловлюємо окрему думку щодо кожного з цих питань.

*Зокрема, нами сформовано такий перелік ключових питань аудиту (до наведеного далі переліку не включене питання, яке призвело до модифікації думки аудитора, і інформацію про яке наведено у відповідному розділі цього звіту).*

ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт», ПрАТ «КІНТО» (Фонд) є професійним учасником ринків капіталу, що передбачає надання фінансових та інших послуг на ринках капіталу під час здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів.

Фонд формує свою облікову оцінку на підставі розпорядчого документа КУА Фонду ПрАТ «КІНТО», яким затверджено Положення про облікову політику ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» у 2021 році, яке складене, зокрема з урахуванням вимог МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

В період, що перевірявся, Фонд обрав модель оцінки фінансових інвестицій: за справедливою вартістю, відповідно до якої фінансові інвестиції оцінювалися за їх справедливою вартістю плюс чи мінус витрати по угоді, які безпосередньо відносилися до їх придбання.

Внутрішній моніторинг під час щорічної інвентаризації портфельних інвестицій, що його раз на рік проводить Фонд, ознак знецінення не виявив. Проведені аудитором процедури тестування наявних на балансі портфельних інвестицій на виявлення ознак, які би вказували

на зменшення корисності цих інвестицій, не виявили. Відповідно, відсутні підстави для проведення коригування у бік зменшення вартості чистих активів Фонду.

#### **4. Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

Компанія з управління активами (КУА) Фонду ПрАТ «КІНТО» 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 доцільно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо КУА Фонду або планує ліквідувати компанію чи припинити 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 випуск звіту незалежного 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 Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму Звіті незалежного 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 Фонд 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 застосовано, 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 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.

## **6. ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ**

Даний звіт складено у відповідності до вимог рішення НКЦПРФ № 555 від 22.07.2021р.

### *Основні відомості про інвестиційний фонд, що перевірявся*

Повне найменування суб'єкта господарювання, що звітує	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Синергія Ріал Істейт» (Фонд)
Скорочене найменування	ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт»
Код за ЄДРПОУ КУА Фонду	33499735
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	недиверсифікований

Строк діяльності Фонду	15 років з дня первинної державної реєстрації Фонду – з 26.05.2005р.
Організаційно - правова форма	акціонерне товариство (Код 230)
Вид економічної діяльності – КВЕД – 2010	64.30. Трасти, фонди та подібні фінансові установи
Внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (ЄДРІСІ)	Дата внесення до ЄДРІСІ – 26.07.2005р. Свідоцтво ДКЦПФР № 194-1 про внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ. Дата видачі Свідоцтва – 01 листопада 2005 року.
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	132194
Включення Фонду 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
Статут ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» (нова редакція)	Затверджений Загальними зборами акціонерів Фонду. Протокол № 1 від 25 березня 2020 року. 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
Відомості про компанію з управління активами	Приватне акціонерне товариство «КІНТО» Код за ЄДРПОУ – 16461855 Місцезнаходження: м. Київ, Подільський район, вул. Петра Сагайдачного, 25-Б 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). Президент – Оксаніч Сергій Михайлович Телефон – (044) 246-73-50 E-mail адреса – <a href="mailto:kinto@kinto.com">kinto@kinto.com</a>
Номінальна вартість однієї акції	10 000 (Десять тисяч) гривень.
Реєстрація випуску інвестиційних сертифікатів Фонду	НКЦПФР видала Фонду Свідоцтво про реєстрацію випуску 962 (Дев'ятсот шістьдесят дві) акції на загальну суму 9 620 000 (дев'ять мільйонів шістьсот двадцять тисяч) гривень; Реєстраційний № 1934. Дата реєстрації – 25 листопада 2010 року.
Форма існування інвестиційних сертифікатів	Бездокументарна
Система оподаткування	ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» є Корпоративним інвестиційним фондом – юридичною особою, яка створюється у формі акціонерного товариства і провадить виключно діяльність із спільного інвестування. Фонд не є платником ПДВ.
Інша інформація	- Фонд не є контролером учасником небанківської фінансової групи; - Фонд не являється підприємством, що становить суспільний інтерес;

- Фонд не має материнських дочірніх компаній.

**Формування та сплата зареєстрованого (статутного) капіталу у встановлені законодавством терміни.**

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

**За час існування Фонду розмір статутного капіталу змінювався на такі суми:**

№ з/п	Період	Збільшення (зменшення) статутного капіталу	Сума, грн.	Джерело збільшення СК
1.	2005р.	збільшення	+ 80 000 000	грошові кошти, цінні папери
2.	2007р.	(зменшення)	(72 750 000)*	-
3.	2007р.	збільшення	+ 30 000 000	грошові кошти
4.	2008р.	(зменшення)	(27 500 000)*	-
5.	2010р.	(зменшення)	(500 000)*	-

\* до рівня фактично оплаченого капіталу

**Станом на 31.12.2021р. зареєстрований (статутний) капітал становить 8 460 000 (Вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень, згідно із Статутом Фонду і сплачений у повному обсязі (інформацію наведено у п. 3.5.1.Розділу 3 Приміток до річної фінансової звітності Фонду).**

**Статутний капітал сплачено акціонерами повністю.**

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

Мінімальна зарплата на дату реєстрації Фонду в ЄДРІСІ (травень 2005р.) становила 290 грн., таким чином, мінімальний зареєстрований (статутний) капітал Фонду має дорівнювати 362,5 тис. грн.

Отже вимоги ст. 13 Закону України «Про інститути спільного інвестування» щодо мінімальної вартості активів інститутів спільного інвестування, дотримуються протягом останніх 2-х звітних періодів, зокрема, у період, що перевірявся.

**Склад та структура активів, які перебувають у портфелі Фонду, відповідають вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. № 5080-УІ (із змінами).**

**Інформація про активи, зобов'язання, фінансові результати Фонду та їх динаміку у 2021 році**

<i>тис. грн.</i>				
№	Показник	31.12.2021р.	31.12.2020р.	Зміни за 2021 рік, +, (-)
1.	Вартість активів – усього	4 580	4 621	( 41 )
1.1.	у т.ч. поточні активи	4 580	4 621	( 41 )
2.	Зобов'язання (поточні)	543	1 100	( 557 )
3.	Власний капітал (чисті активи)	4 037	3 521	+ 516
3.1.	у т.ч. зареєстрований пайовий капітал	8 460	9 620	( 1 160 )
4.	Фінансовий результат: чистий прибуток (збиток)	520	17	+ 503

*Аналіз наведених даних з фінансового звіту Фонду за 2021 рік, свідчить:*

- діяльність ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» у 2020 - 2021рр. була рентабельною;
- вартість активів за 2021 рік зменшилась на 41 тис. грн., або на 0,9% (у 2020 році активи Фонду також зменшились на 7,9%);

- вартість власного капіталу (чистих активів) Фонду у 2021 році збільшились на 516 тис. грн., або на 14,7% (у 2020 році було зменшення на 11,5%);
- показники ліквідності активів (поточної платоспроможності) Фонду знаходяться на належному рівні (активи є високоліквідними, а суми поточних зобов'язань незначні);
- у 2021 році залежність Фонду від зовнішніх джерел фінансування не є критичною: коефіцієнт фінансування (рівня боргу) станом на 31.12.2021 року становить 0,13; на 31.12.2020 року 0,31 (при допустимому значенні до 1,00).

*Загальний висновок щодо фінансового стану Фонду:*

- фінансовий стан ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» на 31.12.2021 року можна оцінити як стабільний;

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

***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.

***Наявність та відповідність у КУА Фонду системи внутрішнього аудиту (контролю),*** необхідної для складання фінансової звітності Фонду, 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 КУА Фонду (ст. 6 «Служба внутрішнього аудиту») Внутрішнього аудитора призначено як конкретну особу, що є відповідальною за проведення внутрішнього аудиту; вказана особа призначається рішенням Наглядової ради КУА Фонду і звітує цій Наглядові раді;
- в штаті КУА Фонду 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.

***Стан корпоративного управління*** у КУА Фонду - ПрАТ «КІНТО - відповідає вимогам Закону України «Про акціонерні товариства» та положенням нормативного документу

НКЦПФР – «Про затвердження Принципів корпоративного управління» (Рішення від 22.07.2014р № 955).

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

**Інформація про пов'язаних осіб Фонду** – розкрита у п. 7 Приміток до річного фінансового звіту.

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

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

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

№ з/п	Прізвище, ім'я по батькові	Характер зв'язку з Фондом		Ідентифікаційний код
		Посадова особа, член сім'ї	Частка (%) у статутному капіталі Фонду	
1.	Овчаренко Володимир Вікторович	Голова Наглядової ради	0,00	2263305118
2	Чабак Оксана Сергіївна	Заступник голови Наглядової ради	0,00	3257212627
3	Сусол Яна Валентинівна	член Наглядової ради	0,00	2746712121

**Інформація про наявність подій після звітної дати:**

24 лютого 2022 року у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указом Президента України № 64/2022 введено воєнний стан. Того ж дня НКЦПФР (Національна комісія з цінних паперів та фондовому ринку) на позачерговому засіданні прийняла низку рішень пов'язану з операціями з цінними паперами.

Згідно з цим рішенням та наступним його уточненням датованим 08.03.2022 тимчасово з 11:00 24 лютого 2022 року зупинено розміщення, обіг та викуп всіх цінних паперів окрім проведення операцій необхідних для здійснення:

- 1) Національним банком монетарної та грошово-кредитної політики;
- 2) Міністерством фінансів операцій з обслуговування державного боргу.

Цим рішенням в редакції 08.03.2022 було затверджено перелік міжнародних ідентифікаційних кодів цінних паперів, операції з якими дозволені на вторинному ринку на період дії воєнного часу (перелік регулярно оновлюється та доповнюється). Цей перелік складається виключно з військових облігацій - різновиду облігацій внутрішньої державної позики (ОВДП), емітентом яких є держава в особі Міністерства фінансів України з цільовим призначенням отриманих за них коштів - для потреб Збройних сил України та потреб держави у військовий час.

Також цим рішенням НКЦПФР було зупинено проведення операцій з активами ІСІ та НПФ відповідно.

Згадані вище рішення НКЦПФР мають значні дуже негативні наслідки для активів ІСІ.

З однієї сторони, до закінчення бойових дій вони стабілізують активи інститутів спільного інвестування. Це відбувається як за рахунок відсутності негативної переоцінки активів ІСІ, так і за рахунок відсутності відтоку клієнтів та/чи їх інвестицій з інвестиційних фондів на час дії військового стану за виключенням припинення діяльності у випадку ліквідації інвестиційних фондів у період визначений раніше до початку дії воєнного стану. Ця ситуація зміниться після припинення дії військового стану. Дозволені операції призведуть до значного зменшення активів ІСІ.

З іншої сторони дії НКЦПФР навіть у період дії воєнного стану дещо зменшують доходи ІСІ через значне зменшення операцій з цінними паперами, зменшення пасивних доходів ІСІ внаслідок фіксації дохідності військових облігацій на невисокому рівні.

Війна нанесла і продовжує наносити колосальний удар по бізнесу емітентів акцій в Україні, акціями яких володіють інвестиційні фонди. Відповідно після припинення бойових дій ціни цих цінних паперів значно зменшаться.

Війна також нанесла дуже сильний по доходам і статкам громадян України. Відповідно, можливості для громадян інвестувати, в тому числі в ІСІ в кілька наступних років будуть значно меншими, ніж перед війною.

Також дуже імовірно через війну на кілька років може буде відкладена пенсійна реформа, яка має впровадити накопичувальну пенсійну систему в Україні. Відповідно, цей чинник в дуже значній мірі зменшить наступні активи ІСІ та доходи і внутрішню вартість усіх учасників ринку цінних паперів в Україні.

Зробити попередню оцінку фінансового впливу таких подій на фінансову звітність ПАТ «Синергія Ріал Істейт» за 2022 рік і наступні роки практично неможливо.

## **7. Інша інформація**

### **7.1. Відомості про аудитора**

#### **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 ТОВ «АФ «НХД - Аудит» включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 2729 в розділі «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності».

- Директор ТОВ «АФ «НХД - Аудит» - Вакуленко Євгенія Володимирівна, включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності. Реєстраційний номер в Реєстрі аудиторів № 100551
- Аудиторську перевірку проведено аудитором (ключовий партнер із завдання): Жолобецька Яна Вікторівна - включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності. Реєстраційний номер в Реєстрі аудиторів 100349.

**7.2. Основні відомості про умови договору на проведення аудиту фінансової звітності:**

- Дата та номер договору на проведення аудиту: № 416/21 від 13.12.2021 року;
- Дата початку аудиту – 13.12.2021 року;
- Дата закінчення аудиту – 13.09.2022 року.

**Аудитор**

**Яна ЖОЛОБЕЦЬКА**  
*(номер в реєстрі №100349)*

**Директор  
ТОВ «Аудиторська фірма  
«НХД- Аудит»**

**Євгенія ВАКУЛЕНКО**  
*(номер в реєстрі №100551)*