



Аудиторська фірма

МІЛА - АУДИТ

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
щодо річної фінансової звітності**

**ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»,
активи якого перебувають в управлінні
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КІНТО»**

**Реєстраційний код за ЄДРПОУ 33499735
станом на 31.12.2024 р.**

Наданий незалежною аудиторською фірмою
ТОВ «Аудиторська фірма «Міла-аудит»
2025 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам та керівництву
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»
активи якого перебувають в управлінні
ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«КІНТО»

Офісу Національної комісії з цінних
паперів та фондового ринку (далі – Комісія)

ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КІНТО» (далі – Товариство), що складається із:

- ✓ Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2024 р.;
- ✓ Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2024 рік;
- ✓ Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2024 рік;
- ✓ Звіту про власний капітал за 2024 рік;
- ✓ 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 Товариства на 31 грудня 2024 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

1. У складі дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2024 року Товариством обліковується заборгованість, що є фінансовим активом. Товариством протягом звітного періоду було нараховано резерв під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю у відповідності з вимогами МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Кількісне визначення фінансового впливу не є можливим на практиці, оскільки управлінським персоналом не надано аудиторам затверджену Товариством методику розрахунку резерву очікуваних кредитних збитків. У зв'язку з цим, ми не змогли визначити, які саме корегування потребували елементи, що входять до складу Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2024 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) і Звіту про власний капітал за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року.

2. У Примітках до річної фінансової звітності за 2024 р. відсутні детальні розкриття щодо: інформації про нарахування резерву під очікувані кредитні збитки в повному обсязі за дебіторською заборгованістю у відповідності з вимогами МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації».

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 Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) 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.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітки 2.3 та 2.5.1 у фінансовій звітності, в яких описано, що з 24 лютого 2022 року на діяльність Товариства має значний вплив вторгнення Російської Федерації в Україну та воєнні дії, що тривають, і подальший розвиток подій є невизначеним, включаючи інтенсивність або потенційну тривалість цих дій. Як зазначено у Примітці 2.5.1, ці події та умови разом з іншими питаннями, описаними у Примітці 2.3, свідчать про існування суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви у спроможності Товариства продовжувати подальшу безперервну діяльність. Наша думка не є модифікованою щодо цього питання.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ і вимог Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Товариства.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в 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, коли 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. 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 стосується 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 відповідних розкриттів інформації, зроблених 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 здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями 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.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог частини третьої статті 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:

Інформація про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період та/або з іншою інформацією, отриманою аудитором під час аудиту, а за наявності суттєвих викривлень у звіті про управління наводиться опис таких викривлень та їх характер

Звіт про управління Товариством не подається у відповідності до п.7 ст.11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року, адже ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КІНТО» не належить до категорії середніх або великих підприємств.

Іншу інформацію, яка щонайменше має наводитися в Аудиторському звіті згідно частини третьої статті 14 Закону №2258-VIII, наведено в інших параграфах нашого Звіту.

Відповідно до п.2 глави 1. «Загальні вимоги до інформації розділу «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» звіту суб'єкта аудиторської діяльності» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосуються звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Повне найменування юридичної особи (щодо заявника або учасника ринків капіталу та організованих товарних ринків)

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

Висновок аудитора щодо повноти розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року №163, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639

Кінцевими бенефіціарними власниками Товариства на дату аудиту є громадянин України Оксаніч Сергій Михайлович, президент ПрАТ «КІНТО» який, шляхом володіння 40,01 % акцій ПАТ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ», здійснює непряний вплив.

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» розкрило інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту повно та достовірно відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року №163, зареєстрованим в міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за № 768/3639.

Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» (далі – ПАТ «ЗНВКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ») не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не належить до підприємств, що становлять суспільний інтерес.

Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності)

Материнські/дочірні компанії у суб'єкта господарювання – ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» відсутні.

Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків)

У зв'язку із втратою чинності 01.01.2016 р. Рішення НКЦПФР «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами)» №1 від 09.01.2013 р., пруденційні нормативи венчурних фондів не розраховуються, тому аудитор не роблять висновку стосовно цього питання.

Відповідно до п.3 глави 5. «Вимоги до інформації щодо компаній з управління активами та ІСІ» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосується звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату
ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КІНТО»

ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату

повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) (для ПФ та КІФ)
ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ»

тип, вид та клас фонду – закритий, недиверсифікований

дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного
реєстру інститутів спільного інвестування

№ 194-1 від 29.07.2005 р.

реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування
132194

строк діяльності інвестиційного фонду

22 (двадцять два) роки з дня державної реєстрації

Відповідно до п.4 глави 5. «Вимоги до інформації щодо компаній з управління активами та ІСІ» розділу II. «Додаткові вимоги до інформації, що стосується звіту суб'єкта аудиторської діяльності та має обов'язково міститися у розділі звіту суб'єкта аудиторської діяльності «Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 №555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам (при розкритті інформації про діяльність КІФ)

Відповідно до Статуту Товариства у редакції, затвердженого Річними Загальними зборами Протокол №1 від 30.11.2022 р., розмір початкового статутного капіталу ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» складає 370 000 (триста сімдесят тисяч) гривень 00 копійок. Початковий статутний капітал поділявся на 37 (тридцять сім) часток, корпоративні права за якими посвідчувалися простими іменними акціями номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень 00 копійок кожна. Статутний капітал Товариства становить 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень 00 копійок і поділяється на 846 (вісімсот сорок шість) часток, корпоративні права за якими посвідчуються простими іменними акціями номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень 00 копійок кожна. Акції випущено в бездокументарній формі.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій Товариства в кількості 846 (вісімсот сорок шість) штук видане НКЦПФР 27.05.2021 р. за реєстраційним номером № 003071.

На нашу думку, розмір статутного капіталу ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» в усіх суттєвих аспектах відповідає установчим документам.

Повнота формування та сплати статутного капіталу (для КІФ при внесенні змін до його статуту) у встановлені законодавством терміни (сплачено повністю чи частково)

Станом на 31.12.2024 р. власний капітал Товариства становить 37 344 тис. грн. та включає:

- зареєстрований капітал – 8 460 тис. грн.;
- додатковий капітал – 6 196 тис. грн.;
- нерозподілений прибуток – 34 917 тис. грн.;

- вилучений капітал – 12 229 тис. грн.

В звітному періоді Товариство отримало чистий прибуток у розмірі 5 039 тис. грн.

Розмір зареєстрованого капіталу Товариства складає 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) грн. 00 коп.

Зареєстрований капітал розподілений на 846 (вісімсот сорок шість) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 10 000 (десять тисяч) гривень 00 копійок кожна. Форма існування акцій – електронна.

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

За час існування Товариства 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
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)**	-
6.	2021р.	(зменшення)	(1 160 000)**	-

* у зв'язку з приведенням розміру статутного капіталу Фонду у відповідність до загальної номінальної вартості акцій Фонду, що знаходились в обігу після закінчення розміщення акцій.

** у зв'язку з анулюванням викуплених власних акцій.

Статутний капітал сплачено акціонерами повністю. Формування та сплата статутного капіталу Товариства здійснено у встановлені законодавством терміни.

Станом на 31.12.2024р. зареєстрований (статутний) капітал становить 8 460 000 (вісім мільйонів чотириста шістьдесят тисяч) гривень, згідно із Статутом Товариства і сплачений у повному обсязі (інформацію наведено у Примітці 4.4.1.1. до фінансової звітності).

На нашу думку, формування та сплата статутного капіталу ПАТ «ЗНКІФ «Синергія Ріал Істейт» станом на 31 грудня 2024 року в усіх суттєвих аспектах, відповідає нормам чинного законодавства.

Відповідність стану корпоративного управління частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» (для КІФ)

Звіт керівництва (річний або проміжний), звіт про корпоративне управління Товариством не склалися, тому аудитор не може надати висновок щодо їх відповідності частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Управління Товариством здійснюють:

- Загальні збори;
- Наглядова рада.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає Закону України «Про інститути спільного інвестування» та вимогам Статуту.

Розподіл повноважень органів управління визначений статутом та внутрішніми документами ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ».

Протоколом річних загальних зборів учасників №1 від 30.11.2022 року було обрано Наглядову раду Товариства в наступному складі:

- Овчаренко Володимир Вікторович – голова Наглядової ради;
- Сусол Яна Валентинівна – заступник голови Наглядової ради;
- Лукасевич Зоряна Мирославівна – член Наглядової ради.

Установчими зборами ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» затверджено Регламент (Протокол №1 від 14.04.2005 року) і зареєстровано Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 29.07.2005 року. Останні зміни до Регламенту затверджено річними Загальними зборами ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» (Протокол №1 від 26.02.2021 р.) і зареєстровано Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 27.02.2021 р.

Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ

На підставі даних балансу ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» станом на 31.12.2024 р. відповідно до вимог провадження господарської діяльності, аудитором розраховано вартість чистих активів.

Станом на 31.12.2024 р. вартість чистих активів складає 37 344 134.49 грн. і визначена з дотриманням вимог нормативних актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку. Станом на 31.12.2024 р. вартість чистих активів Товариства в розрахунку на одну акцію становить 60 329.78 грн.

Товариство дотримується вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 30.07.2013 № 1336), що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування.

Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ

Під час здійснення процедур з аудиту нами встановлено, що склад та структура активів, що перебувають у портфелі Товариства визначаються регламентом Товариства відповідно до вимог розділу V «Вимоги щодо складу та структури активів недиверсифікованого ІСІ» «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 10.09.2013 року № 1753 (зі змінами).

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі ПАТ «ЗНКІФ «СИНЕРГІЯ РІАЛ ІСТЕЙТ» станом на дату річної фінансової інформації, відповідають вимогам законодавства України, що висуваються до окремих видів ІСІ.

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

Склад та розмір витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ регламентується «Положенням про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування» від 13.08.2013 № 1468 (зі змінами) (далі – Положення 1468).

За результатами виконаних процедур перевірки розміру витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Товариства за 2024 рік, можна зробити висновок про дотримання Товариством вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Товариства: розмір винагороди компанії з управління активами Товариства відповідає вимогам установленим Положенням 1468 та розмір витрат Товариства відповідає вимогам, визначеним розділом 2 Положення 1468.

Відповідність розміру активів інституту спільного інвестування мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів регламентується нормами «Положення про порядок розміщення, обігу та викупу цінних паперів інституту спільного інвестування» Тов «Аудиторська фірма «Міла-аудит», м. Київ, пр.-т. В.Івасюка, буд.10А, корп.2, кв.43, тел. (044) 537-76-52, E-mail: af.milaaudit@gmail.com

інвестування» від 30.07.2013 року № 1338. Мінімальний обсяг активів Товариства, як корпоративного інвестиційного фонду – це встановлена Законом України «Про інститути спільного інвестування» сума активів, що становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації корпоративного фонду як юридичної особи.

За результатами виконаних процедур перевірки мінімального обсягу активів Товариства, як корпоративного інвестиційного фонду, можна зробити висновок, що розмір активів Товариства відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством.

Інформація про пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті

Перелік пов'язаних сторін та операцій з ними, розкрито у Примітці 7.1 до фінансової звітності. Операції з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності, за звітний період не здійснювались. Аудитори не виявили операцій з пов'язаними сторонами, що не розкриті у фінансовій звітності.

Відповідно до п.10 розділу I. «Загальні положення» Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (затверджено Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 № 555 (зі змінами)), повідомляємо наступне:

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Міла-аудит»
Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	23504528
Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	www.mila-audit.com.ua
Юридична адреса	04210, м. Київ, пр.-т Володимира Івасюка, буд.26, кв.310 (04210, м. Київ, пр.-т Героїв Сталінграда, буд.26, кв.310)
Місцезнаходження	04210, м. Київ, пр.-т Володимира Івасюка, буд.10А, корп.2, кв.43 (04210, м. Київ, пр.-т Героїв Сталінграда, буд.10А, корп.2, кв.43)
Інформація про реєстрацію у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 1037 Суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності
Дата та номер договору на проведення аудиту	Додаткова угода №2 від 04.02.2025 року до Договору про комплексне аудиторське обслуговування №19-05/24 від 17.05.2024р.
Дата початку проведення аудиту	04 лютого 2025 року
Дата закінчення проведення аудиту	15 квітня 2025 року

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

аудитора, є С.Ю. Щеглюк
(номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності – 101242)

Директор аудиторської фірми
ТОВ «Аудиторська фірма
«Міла-аудит»
(номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності – 101236) Л.М. Гавриловська



«15» квітня 2025 р.