

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної фінансової звітності
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»
за фінансовий рік, що закінчився 31 грудня 2024 року

Учасникам, керівництву ТОВ «ФК
«ЖИТЛОІНВЕСТБУД»
Національній комісії з цінних паперів та
фондового ринку

Звіт щодо аудиту річної фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД» (далі за текстом – «Товариство»), що складається зі звіту про фінансовий стан (баланс) на 31 грудня 2024 р., та звіту про сукупний дохід (звіт про фінансові результати), звіту про зміни власного капіталу та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до річної фінансової звітності за 2024 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, річна окрема фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2024 р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

За станом на 01.01.2024 року та 31.12.2024 року, Товариством не визнано у фінансовій звітності дебіторську заборгованість з нарахованих доходів на залишки нарахованих відсотків по поточним рахункам та відповідно занижено інші операційні доходи на 42 тис. грн. і та 34 тис. грн. відповідно. Записи Товариства свідчать, що якби управлінський персонал визнав дебіторську заборгованість з нарахованих доходів у звітному періоді, то сума поточних активів за станом на 31.12.2024 року, інший операційний дохід, нерозподілений прибуток та власний капітал за 2024 рік збільшився на 34 тис. грн.

За станом на 01.01.2024 року та 31.12.2024 року, управлінський персонал не визнав в складі нематеріальних активів балансову вартість ліцензії на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю в сумі 50 тис. грн. Записи Товариства свідчать, що якби управлінський персонал визнав нематеріальні активи в сумі 50 тис. грн, то сума

необоротних активів за станом на 31.12.2024 року та сума, нерозподіленого прибутку збільшилася на 50 тис. грн.

За станом на 01.01.2024 року та 31.12.2024 року, управлінський персонал не визнав резерв очікуваних кредитних збитків на залишок грошових коштів на поточних рахунках у відповідності з МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». В ході аудиторських процедур, ми не змогли визначити вплив не застосування даного перерахунку на доходи/витрати та непокритий збиток і власний капітал за попередній звітний період та можливий вплив на поточний звітний період за станом на 31.12.2024 року. Примітки до фінансової звітності не розкривають інформацію про даний факт.

Примітки до фінансової звітності не розкривають в повному обсязі інформацію довірче управління коштами ФФБ (примітка 19) в частині методів обліку активів за зобов'язань. Ми звертаємо увагу на примітку 19, в якій зазначається, що облік грошових коштів, дебіторської заборгованості за авансами виданими у зведеному балансі відображені за справедливою вартістю та на примітку 14, в якій зазначено, що грошові кошти та кредиторська заборгованість обліковуються за справедливою вартістю. За допомогою аудиторських процедур ми не змогли підтвердити використання даного методу обліку для поточних активів та кредиторської заборгованості, відповідно не змогли розрахувати вплив не застосування обліку за справедливою вартістю на поточні активи, зобов'язання, нерозподілений прибуток та власний капітал.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит річної фінансової звітності» нашого звіту.

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

Суттєва невизначеність пов'язана з припущення про безперервність діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку 4, в якій розкривається, що на діяльність Товариства та її контрагентів суттєво впливає триваюче повномасштабне військове вторгнення в України з боку російської федерації та що подальший розвиток подій, терміни припинення цих подій та їх наслідки є невизначеними.

Як зазначено в примітці 4, станом на дату випуску фінансової звітності, управлінський персонал проаналізував здатність Товариства продовжувати подальшу безперервну діяльність та дійшло висновку, що існує фактор невизначеності – подальша значна ескалація військових дій в поєднанні з економічною ситуацією в Україні вказують на те, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі в майбутньому. Керівництво Товариства продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Товариство, і тому вважає, що застосування припущення про безперервність діяльності підприємства для складання цієї фінансової звітності є доцільним. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Незалежність

Ми є незалежними по відношенню до Товариства 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.

Відповідно до всієї наявної у нас інформації, ми заявляємо, що ми не надавали аудиторських послуг, які заборонені частиною 4 статті 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Ми не надавали послуг Товариству, крім послуг з обов'язкового аудиту.

Пояснювальний параграф

Відповідно до законодавства, що діяло на дату складання цього аудиторського звіту, фінансова звітність Товариства повинна бути підготовлена на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (iXBRL). Станом на дату цього звіту аудитора, управлінський персонал Товариства ще не підготував звіт у форматі iXBRL і планує підготувати і подати на протязі 2024 року. Наша думка не є модифікованою з цього питання.

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та подання звітності, складеної на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами.

Очікується, що звіт за таксономією буде наданий нам після дати цього звіту аудитора. У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися зі звітністю, складеною на основі таксономії фінансової звітності, та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між звітністю, складеною на основі таксономії та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи вказана звітність на основі таксономії виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Коли ми отримаємо Звіт за таксономією фінансової звітності та на основі проведеної нами роботи ми дійдемо висновку, що існує суттєве викривлення звітності, складеної на основі таксономії, ми зобов'язані повідомити про цей факт тим кого наділено найвищими повноваженнями.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства станом на 31 грудня 2023 року та за рік, що закінчився зазначеною датою, було проведено іншим аудитором – Приватна аудиторська фірма «ЕКСПРЕС-АУДИТ» який випустив звіт незалежного аудитора 26.02.2024 року, думка немодифікована з параграфом суттєвої невизначеності, що стосується безперервності діяльності.

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. Крім питань, викладених в розділі «Основа для думки із застереженням», ми не виявили інших ключових питань, які слід розкрити в даному розділі нашого звіту.

Інша інформація (Інформація, щодо вимог інших законодавчих і нормативних вимог)

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію, підготовлену відповідно до Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку Про подання професійними учасниками ринків капіталу та організованих товарних ринків звітних даних та інших відомостей до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку під час дії воєнного стану від 23.02.2022 року № 314.

Облік майна, що перебуває в управлінні, Товариство веде за об'єктами будівництва та складає щодо цього майна окремий баланс Зведений баланс фондів фінансування будівництва станом на 31 грудня 2024 року.

Показники зведеного балансу представлені наступним чином:

- Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами – 79 092 тис. грн.;
- Грошові кошти та їх еквіваленти – 4 627 тис. грн.;
- Цільове фінансування – 83 719 тис. грн.

Ми звертаємо увагу на примітку 19, в якій зазначається, що облік грошових коштів, дебіторська заборгованість за авансами виданими в консолідованому балансі відображені за собівартістю, цільове фінансування – за сумою погашення. Проте дані методи обліку фінансових інструментів не відповідають МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». За допомогою аудиторських процедур ми не змогли розрахувати вплив на фінансові інструменти, нерозподілений прибуток та власний капітал не відповідності обліку за МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які б потрібно було б включити до звіту.

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.

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за інформацію у Звіті про управління за 2024 рік, складений ним згідно статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», статті 43 Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії», та який містить іншу інформацію окрім фінансової звітності та нашого звіту аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію в Звіті про управління, та при цьому Звіті висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомлення з іншою інформацією, що зазначена у Звіті про управління, та при цьому розглянути чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення, або чи цей Звіт не відповідає вимогам законодавства.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації у Звіті про управління, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення та невідповідність цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

В ході перевірки Звіту з управління на 2024 рік, ми отримали підтвердження щодо:

- основні фінансові показники у звіті про управління узгоджуються з даними фінансової звітності за станом на 31.12.2024 року;
- аналітичні дані та коментарі у звіті про управління підтверджуються інформацією, отриманою під час аудиту фінансової звітності;
- у звіті про управління ми не виявили помилки, неточності або суперечності щодо основних положень фінансової звітності за станом на 31.12.2024 року;
- нами не виявлені суттєві викривлення у звіті про управління;

Ми висловлюємо думку, щодо узгодженості фінансової інформації у звіті про управління (що додається) з фінансовою звітністю за звітний період за станом на 31.12.2024 року та іншою інформацією, отриманою аудитором під час аудиту.

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 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 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 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 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 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 можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму 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 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 подання.

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 питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в своєму звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край 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.

ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ

На виконання вимог до інформації, що стосується аудиту та огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку, затвердженими рішенням НКЦПФР № 555 від 22.07.2021 року.

Основні відомості про Товариство:

Повна назва	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»
Скорочена назва	ТОВ «ФК «ЖИТЛОІНВЕСТБУД»
Дата державної реєстрації	12.05.2006 року
Номер запису в ЄДР	16731050024003208
Місцезнаходження	Україна, 29000, Хмельницька обл., місто Хмельницький, ВУЛИЦЯ ЄВРОПЕЙСЬКА, будинок 5, кімната 51
Код ЄДРПОУ	34382488
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Види діяльності за КВЕД	66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення (основний); 64.99 – Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення).
Розмір статутного капіталу	19 795 тис. грн.
Перелік учасників (частка учасників)	Кіснерман Михайло Семенович (100%)
Ліцензія	Ліцензія на право здійснення діяльності із залученням коштів установників управління майном для фінансування суб'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана

Рішення про внесення до відповідних реєстрів, ведення яких здійснює ІКЦПФР	розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг № 3177 від 15.12.2015 року – безстрокова. № 341 від 01.07.2020 року, додаток 2.
--	---

1. Відповідність розміру статутного капіталу вимогам законодавства:

Товариством відповідно до вимог ст. 4 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-IV від 19.03.2023 року дотримується вимог щодо розміру статутного капіталу. Статутний капітал Товариства на момент створення становив не менше 1 млн євро в гривневому еквіваленті і був повністю сплачений виключно грошовими коштами. Товариство дотримується п.3 розділу 3 Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (№ 135 від 22.02.2022 року) та підтримує власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

2. Дотримання вимог законодавства щодо ведення належного та своєчасного обліку фінансово- господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконання договорів:

Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення належного та своєчасного обліку фінансово-господарських операцій відповідно до чинного законодавства України, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управління з установниками та карток обліку виконаних договорів, відповідно до ст. 11 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю № 274 від 13.05.2021 року.

3. Дотримання вимог законодавства щодо розмежування обліку власних та залучених коштів:

Товариством дотримується вимоги законодавства щодо розмежування обліку власних та залучених коштів від довіритель, з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків, відповідно до п.4 розділу 4 Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю)№ 135 від 22.02.2022 року).

4. Правильності обліку прав вимог довіритель фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) щодо кожного утвореного управителем фонду окремо:

Товариство належним чином веде облік прав довіритель фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду фінансування будівництва окремо, відповідно до п. 4 розділу 4 Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринку капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю № 135 від 22.02.2022 року та згідно з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і

управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» № 978-IV від 19.06.2003 року.

5. Дотримання вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління на окремому рахунку:

Товариством дотримуються вимоги законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, і веде його на окремому рахунку (примітка 19).

6. Дотримання вимог законодавства щодо ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва. У розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя та від інших ФФБ:

Товариство дотримується вимог законодавства щодо ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя, відповідно до п. 4 розділу 4 Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю (№ 135 від 22.02.2022 року).

7. Дотримання вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні:

Товариство не в повному обсязі в примітках до фінансової звітності розкриває інформацію про майно, що знаходиться в управлінні що стосується Зведеного балансу фондів фінансування будівництва.

8. Дотримання вимог законодавства щодо відповідності наданої звітності забудовника Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затвердженому наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07.07.2009 року № 275, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 03.08.2009 року за №722/16738 (наповненість інформації про використання коштів за кожним об'єктом будівництва ФФБ по статтям витрат та з розшифровкою по іншим витратам):

Нам не були надані в повному обсязі для перевірки «Інформація про використання коштів» за кожний місяць звітного періоду у зв'язку з відсутністю фінансування забудовника. а саме не надано за такі періоди:

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №32 – лютий-червень, серпень, вересень, листопад 2024 року;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №34 – жовтень-грудень 2024 року;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №35 – лютий-серпень 2024 року, жовтень-грудень 2024 року;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №36 – лютий – квітень, червень, липень 2024 року;

ФФБ (фонд фінансування будівництва) №37 – січень-квітень, вересень, листопад 2024 року .

9. Повноти розкриття інформації про вартість будівництва:

Товариство не в повному обсязі розкриває інформацію про вартість будівництва відповідно до ст. 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-IV від 19.03.2023 року.

10. Дотримання вимог законодавства щодо здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного

запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва відповідно до статті 18 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»:

Товариством надано інформації та документів в підтвердження здійснення управителем контролю за дотриманням забудовником умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва.

11. Інформація про залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А та/або ФФБ виду Б:

Товариство в повному обсязі розкриває інформацію про залучення коштів щодо управління майном ФФБ виду А, відповідно до вимог Положення про провадження професійної діяльності на ринку капіталу – діяльності з управління майном для фінансування будівництвом об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю № 274 від 13.05.2021 року.

12. Формування резервного капіталу. Що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5% суми чистого прибутку:

Товариство у звітному періоді провело відрахування до резервного капіталу 5%.

13. Формування та підтримання оперативного резерву, сформованого за рахунок залучених в управління коштів, та відповідність кредитного рейтингу банку, в якому розміщені ці кошти, інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.04.2002 року № 665:

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

1. АТ "РАЙФФЛЙЗЕН БАНК" у м. Києві. Рейтинг АТ "РАЙФФЛЙЗЕН БАНК" у м. Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА "Стандарт-Рейтинг" на рівні uaAAA.
2. АТ "УКРЕКСІМБАНК". Рейтинг АТ "УКРЕКСІМБАНК" підтверджено рейтинговим агентством "Fitch Ratings" на рівні uaAA.
3. АТ "КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК" м. Хмельницький. Рейтинг АТ "КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК" м. Хмельницький підтверджено рейтинговим комітетом РА "Стандарт-Рейтинг" на рівні uaAAA.
4. Хмельницьке обласне управління АТ «ОЩАДБАНК» м. Хмельницький. Рейтинг Хмельницького обласного управління АТ «ОЩАДБАНКУ» м. Хмельницький підтверджено рейтинговим агентством «Fitch Ratings» на рівні uaAA.
5. АТ "СЕНС БАНК" у м. Києві. Рейтинг АТ "СЕНС БАНК" у м. Києві підтверджено рейтинговим комітетом РА "Експерт-Рейтинг" на рівні uaAAA.

Дані банківські установи відповідають кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою відповідно до постанови КМУ 665 від 26.04.2007 року (примітка 19).

14. Повного розкриття юридичною особою інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту чи огляду відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 року за № 768/3639.

Товариством розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності на дату складання нашого звіту (примітка 1 та 9).

15. Правильність розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (перший

квартал, перше півріччя, дев'ять місяців та рік) (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків)

На думку аудиторів, Товариство належним чином розраховує пруденційні показники, встановлені нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності. Розрахунки проводяться у відповідності до розділу IX, пункту 1 Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками № 1597 від 01.10.2015 року. Товариство дотримується вимог щодо показників, що обмежують ризики в його діяльності у процесі надання фінансових послуг. Проте на розрахунок пруденційних показників можуть мати питання описані в розділі «Основа для думки із застереженням».

16. Інші питання

Товариство не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

Товариство не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

У Товариства не має відокремлених підрозділів, філій, материнських/дочірніх компаній.

Партнер з завдання, аудитор



Зибіна Ю.М.

сертифікат аудитора №006399,
виданий рішенням АПУ від 24.04.2008
№189/2

м. Київ

30.04.2025р.

Основні відомості про аудитора (аудиторську фірму):

Назва: Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Аудитор-Консультант-Юрист».

Юридична адреса: 01010, м. Київ, вул. Мазени Івана, буд. 3, офіс 222, тел. 044-228-62-56.

Включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, який веде Аудиторська палата України відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258-VIII (номер реєстрації 4082).

Відомості про аудиторську фірму внесені до таких розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності:

«Суб'єкти аудиторської діяльності»

«Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»

«Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес»

Наказ про проходження перевірки з контролю якості Державної установи «Органу суспільного нагляду за аудиторською діяльністю» від 29 квітня 2022 року № 12-кя.

Умови договору на проведення аудиту: Договір №06/02/2025-1 від 06.02.2025р., дата початку проведення аудиторської перевірки 06.02.2025р., дата завершення - 30.04.2025 року.