

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

*Національній комісії, що здійснює державне регулювання
у сфері ринків фінансових послуг*

*Власникам та Керівництву
Товариства з обмеженою відповідальністю
«ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ»*

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит річної фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» (код за ЄДРПОУ 32979256, місцезнаходження: 04210, м. Київ, пр-т Героїв Сталінграда, будинок 12-Ж, надалі по тексту «Компанія»), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2019 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про зміни у власному капіталі, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2019 року, її 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

МСБО 16 «Основні засоби» не розмежовує у складі необоротних активів такі статті, як незавершене капітальне будівництво та основні засоби. Норми параграфів 15-17, 20 МСБО 16 свідчать про те, що навіть ще не введений в експлуатацію об'єкт уже визнається основним засобом. Проте управлінським персоналом Компанії в Балансі (Звіті про фінансовий стан) на 31.12.2019 у складі необоротних активів відображено придбання об'єкту нежитлової нерухомості в сумі 4 652 тис. грн. по статті «Незавершені капітальні інвестиції», а в Примітках до фінансової звітності відсутні детальні розкриття щодо цього об'єкту, що є відхиленням від МСФЗ.

Записи Компанії свідчать про те, що якби управлінський персонал Компанії відобразив придбання об'єкту нежитлової нерухомості у складі основних засобів, то балансову вартість основних засобів потрібно було б збільшити на 4 652 тис. грн., а вартість незавершених капітальних інвестицій – зменшити на 4 652 тис. грн.

В Примітці 6.10 по статті «Дебіторська заборгованість», сума якої на 31.12.2019 становить 15 713 тис. грн. (на 31.12.2018 : 10 434 тис. грн.) відсутні детальні розкриття щодо інформації про рух резерву під очікувані кредитні збитки протягом звітного періоду, сума якого на 31.12.2019 становить 23 163 тис. грн. (на 31.12.2018 : 15 050 тис. грн.), що не відповідає п.7 та п.16 МСФЗ 7, п. 112 МСБО 1. Розкриття відповідної інформації в цьому розділі неможливо, така інформація не була підготовлена управлінським персоналом Компанії.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту видання 2016-2017 років, прийнятих в якості національних стандартів аудиту (далі за текстом - МСА), з урахуванням рекомендацій щодо інформації, яка стосується аудиту суб'єктів господарювання, нагляд за якими здійснює Національна комісія, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг. Нашу відповідальність згідно з цими МСА викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів, та етичними вимогами, застосованими 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.

Пояснювальний параграф

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.4 до фінансової звітності, в якій розкривається інформація про те, що у зв'язку зі світовою пандемією коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, управлінський персонал оцінюючи ризики на діяльність Компанії, дійшов висновку про неможливість достовірно оцінити істотність впливу COVID-19 на операційну діяльність Компанії, бо це залежить від тривалості та поширення негативного впливу вірусу на світову та українську економіку. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Крім питань, викладених у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань, інформацію щодо яких слід відобразити в нашому звіті.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до застосованої концептуальної основи фінансової звітності – Міжнародні стандарти фінансової звітності (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 Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал 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 Компанії.

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 не виявлення 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 розкриттям 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.

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.

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за інформацію у річній звітності за 2019 рік станом на 31.12.2019, яка подається до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг згідно Порядку надання звітності фінансовими компаніями, фінансовими установами - юридичними особами публічного права, довірчими товариствами, а також юридичними особами - суб'єктами господарювання, які за своїм правовим статусом не є фінансовими установами, але мають визначену законами та нормативно-правовими актами Держфінпослуг або Нацкомфінпослуг можливість надавати послуги з фінансового лізингу, затвердженому Розпорядження Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг 26.09.2017 № 3840 (із змінами та доповненнями), та яка включає:

Річні звітні дані:

- Титульний аркуш (додаток 6)
- Довідку про обсяги та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг (додаток 7)
- зведені дані щодо майна, переданого установниками в управління, за формою № 1 Баланс (Звіт про фінансовий стан), визначеною у додатку 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07 лютого 2013 року № 73, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 28 лютого 2013 року за № 336/22868.

Річна фінансова звітність:

- Ф1. Баланс
- Ф2. Звіт про фінансові результати
- Ф3. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
- Ф4. Звіт про власний капітал
- Примітки до фінансової звітності

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на річні звітні дані і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цих річних звітних даних.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з річними звітними даними та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між річними звітними даними і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ці річні звітні дані виглядають такими, що містить суттєве викривлення.

Щодо річних звітних даних за 2019 рік, які подаються до Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, ми висловили думку щодо інформації в них у окремому звіті з надання впевненості від 28.05.2020.

Таким чином, на основі проведеної нами роботи стосовно річних звітних даних, отриманих до дати нашого Звіту аудитора, ми не дійшли висновку, що існує суттєва невідповідність між цими річними звітними даними та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими нами під час аудиту, або що інформація в цих річних звітних даних має вигляд такої, що містить суттєві викривлення.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних вимог

Цей розділ складений з урахуванням Методичних рекомендацій щодо інформації, яка стосується аудиту фінансової звітності за 2019 рік суб'єктів господарювання, нагляд за якими здійснює Нацкомфінпослуг, затверджених 25.02.2020 Розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг, № 362

ВІДПОВІДНІСТЬ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО ТА ВЛАСНОГО КАПІТАЛУ ВИМОГАМ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ

Статутний капітал Компанії згідно Статуту в редакції, затвердженій протоколом № 14 Загальних зборів учасників від 13.11.2019 р., зареєстрована Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 13.11.2019 р. за № 1 069 001217 57 (код 95158737018) складає 56 000 000 грн. (п'ятдесят шість мільйонів) грн.

В ході аудиту встановлено, що Статутний капітал ТОВ «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» станом на 31.12.2019 був сплачений повністю грошовими коштами в визначеній установчими документами сумі 56 000 000 грн.

Розмір Статутного капіталу Компанії відповідає вимогам Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» від 19.06.2003 р. № 978-IV, із змінами та доповненнями, та Ліцензійним умовам провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016 р.

Отже, розмір сплаченого повністю грошовими коштами Статутного капіталу ТОВ «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ», станом на 31.12.2019 відповідає установчим документам та вимогам законодавства й підтверджується в сумі 56 000 тис. грн.

Згідно п. 83 Ліцензійних умов провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), затверджених постановою КМУ № 913 від 07.12.2016 р., управитель зобов'язаний протягом строку дії ліцензії підтримувати власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

Розмір власного капіталу Компанії згідно фінансової звітності станом на 31.12.2019 становить 130 197 тис. грн., та складається з :

- статутного капіталу в сумі 56 000 тис. грн.
- капіталу у дооцінках 4 032 тис. грн.
- резервного капіталу в сумі 14 000 тис. грн.
- нерозподілених прибутків в сумі 56 165 тис. грн.

Отже, розмір власного капіталу ТОВ «ФІНАНSOVA КОМПАНІЯ «ПРИМІНВЕСТ» станом на 31.12.2019 відповідає вимогам законодавства України та є більшим встановленого мінімального розміру.

ФОРМУВАННЯ ТА СПЛАТА СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ

Дані про формування статутного капіталу підтверджені Аудиторським висновком незалежної аудиторської фірми ТОВ «Міжрегіональна аудиторська компанія «ЦептАудит» в Аудиторському висновку (Звіті) за 2011 рік від 19.03.2012 р., в якому зазначено, що статутний капітал Компанії сформований повністю виключно за рахунок грошових коштів.

Станом на 31.12.2019 діє редакція Статуту, що затверджена протоколом № 14 Загальних зборів учасників від 13.11.2019 р., зареєстрована Реєстраційною службою Головного управління юстиції у м. Києві 13.11.2019 р. за № 1 069 001217 57 (код 95158737018). Статутний капітал Компанії згідно зазначеної редакції Статуту становить 56 000 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 частки учасників у Статутному капіталі Компанії розподіляються наступним чином:

№ з/п	П.І.Б. учасника	Частка в Статутному капіталі, %	Частка в Статутному капіталі, в грн.
1.	Антонов Василь Іванович	40%	22 400 000
2.	Суховерський Михайло Іванович	30%	16 800 000
3.	Качкалда Євгенія Іванівна	12%	6 720 000
4.	Антонов Олександр Іванович	12%	6 720 000
5.	Бородавка Алла Владиславівна	6%	3 360 000
	РАЗОМ:	100%	56 000 000

Заборгованості учасників перед Компанією по внесках до Статутного капіталу не встановлено. Статутний капітал Компанії станом на 31.12.2019 сплачений повністю у встановлені законодавством терміни в загальній сумі 56 000 тис. грн.

ВІДПОВІДНІСТЬ РЕЗЕРВНОГО ФОНДУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ

Згідно Статуту в Компанії створюється резервний фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку. Таким чином, Компанія повинна створити резервний фонд в сумі не менше 14 000 тис. грн. За даними бухгалтерського обліку станом на 31.12.2019 резервний капітал сформований Компанією повністю, та відображений у фінансовій звітності в сумі 14 000 тис. грн.

ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ

Події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів, за прийнятою концептуальною основою, відносяться до подій після дати балансу. Обліковою політикою встановлено, що Компанія коригує суми, визначені у фінансовому звіті для відображення подій, які є коригуючими у відповідності до вимог МСФЗ. Компанія розкриває інформацію про суттєву категорію подій, які не є коригуючими, якщо не розкриття інформації може вплинути на економічні рішення користувачів, прийняті на основі фінансових звітів.

Фінансова звітність Компанії не була скоригована через відсутність коригуючих подій.

Аудиторами не виявлено ніяких подій після дати балансу, які є суттєвими і які можуть впливати на економічні рішення користувачів щодо Компанії (наприклад, оголошення плану про припинення діяльності, істотні придбання активів, оголошення про значну реструктуризацію, прийняття значних або непередбачених зобов'язань, початок великого судового процесу).

Керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» аудитор не несе відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати Аудиторського звіту. Протягом періоду, починаючи з дати надання звіту незалежних аудиторів до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал Компанії.

АДЕКВАТНІСТЬ ОРГАНІЗАЦІЇ ТА ПРОВЕДЕННЯ ФІНАНСОВОЮ КОМПАНІЄЮ ВНУТРІШНЬОГО АУДИТУ (КОНТРОЛЮ)

Відповідно до вимог законодавства в Компанії створена служба внутрішнього аудиту (контролю). Порядок створення та організація роботи служби внутрішнього аудиту (контролю) Компанії визначені в Положення про Службу внутрішнього аудиту (контролю), затвердженого протоколом Загальних зборів учасників № 7 від 31 грудня 2012 року. Службою внутрішнього аудиту (контролю) Компанії є посадова особа, що проводить внутрішній аудит (контроль) – внутрішній аудитор. Внутрішній аудитор підпорядковується Загальним зборам учасників Компанії та звітує перед ними.

Внутрішній аудитор проводить перевірки діяльності Компанії у відповідності до річних аудиторських планів, які доводяться до відома Загальним зборам учасників. За результатами перевірки внутрішній аудитор складає звіти – Довідки, в яких містяться висновки про результати діяльності служби внутрішнього аудиту (контролю), та подає їх на розгляд Загальним зборам учасників.

При проведенні аудиторських процедур щодо фінансової звітності Компанії нами було розглянуто – у межах, необхідних для визначення характеру, послідовності та обсягу аудиторських процедур – заходи внутрішнього контролю Компанії та процедури внутрішнього аудиту. Для цілей проведення аудиту фінансової звітності Компанії загалом нами не встановлено суттєвих недоліків у системі внутрішнього контролю Компанії, які могли б негативно вплинути на можливість Компанії обліковувати, обробляти, узагальнювати та відображати у звітності бухгалтерські та інші фінансові дані, відповідати законодавчим, нормативним вимогам у відповідності до очікувань керівництва.

Аудитору було надано для ознайомлення Звіт внутрішнього аудитора ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ» за 2019 рік від 28 лютого 2020 року.

За результатами виконаних процедур перевірки стану внутрішнього аудиту можна зробити висновок, що прийнята та функціонуюча система внутрішнього аудиту відповідає вимогам чинного законодавства та Статуту, наведена у річному «Звіті про результати діяльності служби внутрішнього аудиту (контролю)» в повній мірі та достовірно розкриває фактичний стан про надійність і ефективність систем, процесів, операцій поточної діяльності ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ».

ДОТРИМАННЯ ВИМОГ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТИВ НАЦКОМФІНПОСЛУГ, ЩО РЕГУЛЮЮТЬ ДІЯЛЬНІСТЬ ФІНАНСОВИХ УСТАНОВ

Питання щодо дотримання Компанією вимог законодавства щодо	Відповідь (пояснення)
1) формування (зміни) статутного (складеного/пайового) капіталу суб'єкта господарювання	На виконання норми ст. 4 Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» статутний капітал Компанії сплачений засновниками у розмірі 1 млн. євро виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном. Змін розміру статутного капіталу у 2019 році не відбувалось
2) обов'язкові критерії і нормативи достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників і вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами	У процесі діяльності Компанії, поточне співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу не перевищує п'ятдесят, норматив платоспроможності становить не менше ніж 8%, а норматив поточної ліквідності не менше ніж 20%
3) формування, ведення обліку, достатності та адекватності сформованих резервів відповідно до законодавства	Компанія сформувала резервний капітал та не використовує його для виконання зобов'язань перед установниками управління майном
4) встановлених фінансових нормативів та застосованих заходів впливу до фінансової групи, у разі входження суб'єкта господарювання до такої	Компанія не входить до фінансової групи
5) структури інвестиційного портфелю із зазначенням реквізитів емітента (назва, код за ЄДРПОУ), суми, ознаки фіктивності тощо	Компанія є власником корпоративних прав в таких підприємствах: - ТОВ «Ланжерон С» (код 32979570) - 19659 тис. грн. (99%) - ТОВ «РЕНТСФЕРА» (код 41292217) - 10489 тис. грн. (50%) Ознаки фіктивності відсутні.
6) наявності заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення	Компанія дотримується вимог законодавства, а саме: Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» не передбачена можливість залучення управителем коштів фізичних осіб із зобов'язанням щодо їх повернення і в цьому випадку відповідно до ч. 2 ст. 5 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» Компанії заборонено залучати кошти фізичних осіб із зобов'язаннями щодо їх повернення
7) допустимості суміщення провадження видів господарської діяльності	Компанія дотримується обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених пунктом 37 Ліцензійних умов № 913. Компанія надає фінансову послугу - управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, відповідно до Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», що є виключним видом її діяльності
8) надання фінансових послуг на підставі договору у відповідності до законодавства та внутрішніх правил надання фінансових послуг суб'єктом господарювання	Компанія надає фінансові послуги на підставі Договору про участь у фонді фінансування будівництва, який відповідає Типовому договору про участь у фонді фінансування будівництва, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 20 березня 2013 року № 227 та Правил фонду фінансування будівництва, затверджених Загальними зборами Учасників

	Компанії
9) розміщення інформації на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності	Компанія має власну веб-сторінку http://www.priminvest.ua та підтримує її актуальність. На виконання вимог Положення про розкриття фінансовими установами інформації в загальнодоступній інформаційній базі даних про фінансові установи та на веб-сайтах (веб-сторінках) фінансових установ та про внесення змін до Положення про Державний реєстр фінансових установ, затвердженого Розпорядженням Нацкомфінпослуг № 825 від 19.04.2016 р., на власному веб-сайті Компанії розміщена інформація, визначена частиною четвертою статті 12-1 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» в обсязі, встановленому зазначеним Положенням, а також річна фінансова звітність разом з аудиторським висновком
10) прийняття рішень у разі конфлікту інтересів	Компанія дотримується вимог ст. 10 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів. Кваліфіковані кадри, що безпосередньо здійснюють діяльність з надання фінансових послуг, не мають непогашеної судимості за корисливі злочини та взяли на себе зобов'язання щодо безумовного виконання вимог статті 10 Закону України «Про фінансові послуги».
11) відповідності приміщень, у яких здійснюється суб'єктом господарювання обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів, що документально підтверджується фахівцем з питань технічного обстеження будівель та споруд, який має кваліфікаційний сертифікат	Відповідність приміщень, у яких здійснюється Компанією обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших мало мобільних груп населення, підтверджується технічним обстеженням, яке зроблено 01.12.2017р. експертом Швець М.Я.
12) внесення суб'єктом господарювання інформації про всі свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених законодавством	Компанія надає інформацію про всі свої відокремлені підрозділи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань та до Державного реєстру фінансових установ відповідно до вимог, установлених розділом XVII Положення № 41. До Державного реєстру фінансових установ та до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань внесена інформація про відокремлений підрозділ: Філія №1 Северодонецька філія ТОВ "ФК "ПрімІнвест"(Луганська обл., м. Северодонецьк, кв-л МЖК «Мрія», буд.2), ЄДРПОУ 34537839. Інформація розміщена в ЄДР та на сайті компанії http://www.priminvest.ua .
13) внутрішнього контролю та внутрішнього аудиту	У штатному розкладі Компанії створена посада внутрішнього аудитора. Внутрішній аудитор здійснює свою діяльність на підставі посадової інструкції внутрішнього аудитора, Положення про службу внутрішнього аудиту інших внутрішніх документів, затверджених Загальними зборами Учасників Товариства, а також на підставі чинних нормативних актів України

14) облікової та реєструючої системи (програмне забезпечення та спеціальне технічне обладнання), які передбачають ведення обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг	Облік операцій у ФФБ ведеться в автоматичному режимі в електронному вигляді з використанням програмного забезпечення та відповідного технічного обладнання, що передбачає можливість подання звітності до Нацкомфінпослуг та роздрукувати будь-яку інформацію із системи обліку за будь-який період часу на письмову вимогу державних органів у межах їх компетенції
15) готівкових розрахунків	Компанія не проводить розрахунки готівкою
16) зберігання грошових коштів і документів та наявності необхідних засобів безпеки (зокрема сейфи для зберігання грошових коштів, охоронну сигналізацію та/або відповідну охорону)	Приміщення Компанії обладнані пультавою цілодобовою охороною. В своєму користуванні Компанія має сейф для зберігання документів.
17) розкриття інформації щодо порядку формування статутного капіталу (історія походження коштів)	<p>Статутний капітал в розмірі 56 000 000, 00 грн. сформовано виключно грошовими коштами, які були внесені засновниками згідно наступних платіжних документів:</p> <p>Квитанція № 817 від 26.03.2004 р. - 40 000,00грн. Квитанція № 824 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 825 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 818 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 819 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 823 від 26.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 820 від 29.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 821 від 29.03.2004 р. - 49 000,00грн. Квитанція № 820 від 09.04.2004 р. - 25 189,00грн. Квитанція № 628 від 09.04.2004 р. - 37 000,00грн. Квитанція № 802 від 19.04.2004 р. - 2 000,00грн. Квитанція № 602 від 22.04.2004 р. - 21 811,00грн. Квитанція № 603 від 22.04.2004 р. - 31 000,00грн.</p> <p>Заявка на переказ готівки № ав/5055385 від 11.06.2004р. - 41 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/5106125 від 14.06.2004 р. - 42 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6058487 від 06.07.2004 р. - 46 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6058487 від 06.07.2004 р. - 11 200,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6131925 від 07.07.2004 р. - 38 700,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6132024 від 07.07.2004 р. - 11 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6132051 від 07.07.2004 р. - 22 000,00 грн. Заявка на переказ готівки № ав/6131966 від 07.07.2004 р. - 35 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6210612 від 08.07.2004 р. - 49 100,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6210460 від 08.07.2004 р. - 49 500,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6284071 від 09.07.2004 р. - 49 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6284701 від 09.07.2004 р. - 45 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6363759 від 12.07.2004 р. - 5 000,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6364203 від 12.07.2004 р. - 47 650,00грн. Заявка на переказ готівки № ав/6519442 від 15.07.2004 р. - 6 350,00грн.</p> <p>ПД № 397 від 12.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 398 від 15.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 401 від 17.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 406 від 18.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 408 від 19.11.2004р. - 2 000 000 ,00грн. ПД № 262 від 06.06.2005р. - 5 000 000,00грн. ПД № 121 від 06.06.2005р. - 5 000 000,00грн.</p> <p>Банківська виписка за 09.08.2006р. -50 000,00грн. Банківська виписка за 11.08.2006р. - 14 950 000,00грн. Банківська виписка за 16.03.2007р. - 20 000 000,00грн.</p>

18) розкриття джерел походження складових частин власного капіталу (капітал у дооцінках, внески до додаткового капіталу)	Стаття «Капітал у дооцінках» сформована в результаті відображення у 2013 році суми переоцінки основних засобів. Станом на 31.12.2019 його сума складає 4032 тис. грн.
19) розкриття інформації з урахуванням вимоги Міжнародних стандартів фінансової звітності відносно методів оцінки справедливої вартості активів фінансових компаній	Вся інформація в повному обсязі надана в Примітках до фінансової звітності за 2019 рік
20) 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 виконаних договорів	Компанія веде належний облік фінансово-господарських операцій, а саме: здійснює реєстрацію договорів про участь у ФФБ шляхом ведення журналу обліку укладених і виконаних договорів про надання фінансових послуг та карток обліку укладених та виконаних договорів, відомості в яких містять інформацію, необхідну для ведення бухгалтерського обліку фінансово-господарських операцій
21) розмежування обліку власних та залучених коштів	Компанія здійснює чітке розмежування обліку власних та залучених коштів. Кошти (довірителів ФФБ) обліковуються Компанією окремо та зберігаються на окремих рахунках в установах банку
22) можливість оперативного відображення кредиту та дебету рахунків управителя	Облік операцій у ФФБ, який ведеться в автоматичному режимі в електронному вигляді з використанням програмного забезпечення, дає можливість оперативного відображення кредиту та дебету рахунків управителя
23) ведення системи обліку прав вимог довірителів фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»	Облік прав вимог довірителів ведеться щодо кожного ФФБ окремо та згідно з вимогами Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю»
24) ведення обліку надходження і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, у розрізі установників управління, 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 можливість роздрукування будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу державних органів, до компетенції яких належить проведення перевірок відповідних даних	Облік надходження та списання коштів, внесених довірителями до ФФБ, ведеться у розрізі установників управління майном. Облік коштів спрямованих Компанією із ФФБ на фінансування будівництва, ведеться за об'єктом будівництва відокремлено від іншого майна управителя та окремо для кожного ФФБ. Облік операцій у ФФБ ведеться в автоматичному режимі в електронному вигляді з використанням програмного забезпечення та відповідного технічного обладнання, що передбачає можливість подання звітності до Нацкомфінпослуг та роздрукувати будь-яку інформацію із системи обліку за будь-який період часу на письмову вимогу державних органів у межах їх компетенції.
25) залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А та/або ФФБ виду Б	Компанія залучає кошти установників майном виключно до ФФБ виду А.
26) управління майном управління залученими коштами згідно з главою 70 Цивільного кодексу України, Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», правилами ФФБ або правилами ФОН та договорами з установниками управління. Управитель здійснює управління майном особисто та не доручає управління майном іншим особам, крім випадків, прямо передбачених законом	Управління залученими коштами здійснюється управителем згідно з главою 70 Цивільного кодексу України, Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Правилами ФФБ виду А та на підставі договорів про участь у фонді фінансування будівництва виду А, укладених з установниками управління майном. Управитель здійснює управління залученими коштами особисто і не доручає управління залученими коштами іншим особам.
27) обліку прав вимог довірителів ФФБ щодо кожного утвореного ним фонду окремо та обліку	Облік прав вимог довірителів та облік укладених договорів про участь у ФФБ ведеться окремо для

укладених з установниками управління договорів	кожного ФФБ
28) обліку коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та від інших ФФБ	Облік коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік прав вимог довірителів та облік укладених договорів про участь у ФФБ ведеться окремо для кожного ФФБ. Власні та залучені кошти обліковуються Компанією на окремих рахунках
29) обліку майна, переданого установниками управління в управління, на окремому рахунку	Компанія, як управитель ФФБ, обліковує майно, передане установниками управління майном в управління, на окремому рахунку. Облік майна, що перебуває в управлінні, Компанія веде за об'єктами будівництва, та складає щодо цього майна окремий баланс
30) формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі не меншим ніж 5 % суми чистого прибутку	Згідно Статуту, створюється резервний фонд в розмірі 25% статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5% суми чистого прибутку. Станом на 31.12.2019 резервний капітал сформований Компанією повністю в сумі 14 000 тис. грн.
31) 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, постановою Кабінету Міністрів України від 26.04.2007 № 665	Компанія формує та постійно підтримує оперативний резерв у розмірі не менше 5% від залучених в управління коштів, які зберігаються на рахунках в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня за Національною рейтинговою шкалою, постановою Кабінету Міністрів України від 26.04.2007 № 665
32) розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні, зокрема: відповідності звітності забудовника "Порядку підготовки та надання звітності забудовника управителю ФФБ" (наповненість довідки про цільове використання коштів забудовником; зазначення інформації про витрати на оплату послуг управителю; розшифровка розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями; понесені витрати)	Компанія, як управитель ФФБ, щомісяця отримує від забудовників звітність в обсязі, передбаченому Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, що затверджений наказом Мінрегіонбуду № 275 від 07.07.2009 р.
33) розкриття інформації про вартість будівництва	Вартість кожного об'єкту будівництва визначена у договорі про організацію спорудження об'єкту будівництва, що укладений між забудовником та управителем. Компанія також розкриває інформацію про вартість об'єктів будівництва у звітності, яка подається до Нацкомфінпослуг. Після кожного внесення довірителем коштів до ФФБ йому видається свідоцтво про участь у ФФБ, де зазначається наростаючим підсумком загальна кількість закріплених за довірителем вимірних одиниць об'єкта
35) 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»	Компанія, як управитель ФФБ здійснює контроль 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»

Інші елементи

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повне найменування юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «БЛИСКОР ГАРАНТ»
Код за ЄДРПОУ	16463676
Дата державної реєстрації	29.11.1993
Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	0218
Місцезнаходження	01042, м. Київ, бульвар Марії Приймаченко, 1/27

Ключовим партнером завдання з аудиту,
результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є
Генеральний директор
Сертифікат АПУ серії А № 004056 від 24.12.1999
Номер в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100876



В.В. Вавілова

28 травня 2020 року
Київ, Україна