



AUDIT-VID та К°

АУДИТОРСЬКА ФІРМА

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«ПРИМІНВЕСТ»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ**

м. Запоріжжя, 2026 рік



АУДИТ-ВІД та К⁰

АУДИТОРСЬКА ФІРМА

ІВАН - UA553006140000026009500234900, в АТ «КРЕДІ АГРІКОЛЬ БАНК», м. Київ, код ЄДРПОУ 23283905, реєстровий номер у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності №0945, адреса: 69035, м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд.161, оф.10, 11.
E-mail: auditvid.zp@gmail.com, сайт: <http://www.auditvid.com>
Тел. / факс (061) 213-26-43, (061) 280-99-93

Вих. №28 від "29" січня 2026 р.

**АУДИТОРСЬКИЙ ЗВІТ
(ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА)
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРИМІНВЕСТ»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ**

*Учасникам та Керівництву ТОВ «ПРИМІНВЕСТ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку*

I. ЗВІТ ІЗ АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРИМІНВЕСТ» яка містить:

- баланс (звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2021 року;
- звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) за 2021 рік;
- звіт про рух грошових коштів за 2021 рік;
- звіт про власний капітал за 2021 рік;
- примітки до фінансової звітності за 2021 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (надалі разом – «фінансова звітність»).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРИМІНВЕСТ» станом на 31 грудня 2021 року, а також його фінансові результати та грошові потоки за рік, що закінчився на зазначену дату, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999р. № 996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. 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 етичними вимогами, застосовними до нашого аудиту фінансової звітності, а також

виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог. Ми вважаємо, що отримані нами докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Пояснювальний параграф

Щодо нестисаного зносу за іншими необоротними активами

Звертаємо увагу на Примітку 6.5. до фінансової звітності, в якій йде мова про накопичений знос за іншими необоротними активами (рахунок 112) в сумі 116 тис. грн. станом на 31.12.2020 р. та 795 тис. грн. станом на 31.12.2021 р. Вказана сума зносу перевищує первісну вартість за вказаними об'єктами необоротних активів (0 і 679 тис. грн. відповідно) на 116 тис. грн., вказана неточність буде виправлена у наступних звітних періодах. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Щодо перекласифікації накопиченого зносу, нарахованого за основними засобами та інвестиційною нерухомістю у балансі на початок 2021 року

Не змінюючи нашої думки, звертаємо увагу на Примітку 6.5.1. до фінансової звітності, в якій йде мова про перекласифікацію вхідних залишків щодо нарахованого зносу і залишкової вартості основних засобів та інвестиційної нерухомості за попередній 2020 рік в балансі станом на 31.12.2021 р., що не вплинуло на підсумок балансу.

Фінансова звітність на основі таксономії UA XBRL МСФЗ

Фінансова звітність Товариства, що є додатком до нашого аудиторського звіту, підготовлена за формами, визначеними у додатку 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку №1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Мінфіну від 07.02.2013 р. № 73, що є обов'язковими для використання Компаніями в Україні. Вказана фінансова звітність разом з нашим аудиторським звітом буде розміщена на офіційному сайті Товариства <http://www.priminvest.ua>.

Фінансова звітність Товариства за 2021 рік, підготовлена на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі згідно частини 5 статті 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», розміщена на сайті Центру збору фінансової звітності «Система фінансової звітності» <https://portal.frs.gov.ua>. Фактів суттєвої невідповідності між звітністю у xbrl форматі і прикладеною фінансовою звітністю Товариства за 2021 рік не встановлено.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства станом на 31 грудня 2020 року та за рік, що закінчився зазначеною датою, було проведено іншим аудитором ТОВ «АФ «БЛИСКОР ГАРАНТ» (код 16463676), який у звіті від 22 січня 2021 року висловив думку із застереженням з причини того, що у примітках до фінансової звітності не розкрита кількісна інформація щодо потенційного впливу відсоткового ризику на чисті активи Компанії в разі зміни відсоткової ставки. Застереження попереднього аудитора виправлено в звітному періоді.

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 компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо 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 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 відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

II. ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДОВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Цей розділ аудиторського звіту підготовлено відповідно до 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, затверджених Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 р. № 555.

1. Основні відомості про Товариство:

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ПРИМІНВЕСТ»
Код за ЄДРПОУ	32979256
Місцезнаходження	Україна, 04210, місто Київ, проспект Івасюка Володимира, будинок 12-Ж
Дата державної реєстрації	24.05.2004
Основні види діяльності	Основним видом діяльності Товариства є провадження діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва.
Ліцензії	Ліцензія Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг серії АВ № 614867 від 24.10.2012р. на діяльність із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, видана 24.10.2012р., рішення про видачу ліцензії № 1840 від 23.10.2012р., термін дії ліцензії – безстроковий.
Належність Товариства до контролерів/учасників небанківської фінансової групи	Не належить
Належність Товариства до підприємства, що становить суспільний інтерес	Не належить
Наявність Товариства у материнських/дочірніх компаній	Наявне дочірнє підприємство ТОВ «Ланжерон 2020» (код ЄДРПОУ 43768379), місцезнаходження: проспект Героїв Сталінграду, буд. 12Ж, м. КИЇВ, 04210, Україна, відсоток володіння 100%. Станом на 31.12.2021 р. ТОВ «Ланжерон 2020» згідно даних його фінансової звітності має розмір активів в сумі 10303,3 тис. грн., чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) за 2021 рік - 613,9 тис. грн., середня кількість працівників – 2 особи. Таким чином, за критеріями показників, встановлених ст.12 Закону України Про бухгалтерський облік та фінансову звітність, група є малою. Консолідація фінансової звітності материнського і дочірнього підприємства не проводилась згідно норми Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність» (ч. 3 ст. 14), що передбачає виняток для малих та середніх груп.

2. Висновок аудитора щодо кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на 31.12.2021 р.

Під час аудиторської перевірки встановлено, що згідно витягу з ЄДР учасниками Товариства на 31.12.2021 р. є :

Учасники товариства (найменування)	Частка на 31.12.2021р. %
Антонов Василь Іванович	40%
Суховерський Михайло Іванович	30%
Качкалда Євгенія Іванівна	12%
Антонов Олександр Іванович	12%
Бородавка Алла Владиславівна	6%
РАЗОМ:	100%

Кінцевими бенефіціарними власниками Товариства станом на 31.12.2021 р. є:

- 1) Антонов Василь Іванович, громадянство: Україна, місцезнаходження: Україна, 04210, місто Київ, пр. Івасюка Володимира, будинок 12Д, квартира 45. Тип бенефіціарного володіння: прямий вирішальний вплив, відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 40;
- 2) Суховерський Михайло Іванович, громадянство: Україна, місцезнаходження: Україна, 04210, місто Київ, пр. Івасюка Володимира, будинок 14-Б, квартира 132. Тип бенефіціарного володіння: прямий вирішальний вплив, відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 30.

Відомості про кінцевих бенефіціарних власників та структуру власності було підтверджено у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань на виконання вимог Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163.

Таким чином, Товариство повністю розкрило інформацію про свого кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності згідно норм чинного законодавства.

3. Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених НКЦПФР для вимірювання та оцінки ризиків діяльності з торгівлі цінними паперами

Під час аудиторської перевірки встановлено, що на виконання вимог Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, що затверджене рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 № 1597, Товариством розраховано за звітний 2021 рік такі показники:

Показники даними Товариства за	Показник на 31.12.2021	Показник на 30.09.2021	Показник на 30.06.2021	Показник на 31.03.2021	Показник на 31.12.2020	Нормативне значення
коефіцієнт залучення коштів	0,52	4,18	4,61	3,96	2,66	Не більше 50
норматив поточної ліквідності	29,74	11,02	10,91	6,78	11,69	Не менше 0,2
норматив платоспроможності	233,5	66,67	61,51	48,41	63,46	Не менше 8%
розмір резервного фонду, грн.	3008069,76	23392011	26465350,11	21150793,82	16724067,99	У розмірі 5 % від чистого прибутку, отриманого за попередній звітний рік

В ході аудиторської перевірки аудиторами було розраховано за звітний 2021 рік такі показники:

Показники даними Товариства за	Показник на 31.12.2021	Показник на 30.09.2021	Показник на 30.06.2021	Показник на 31.03.2021	Показник на 31.12.2020	Нормативне значення
коефіцієнт залучення коштів	0,52	4,18	4,59	3,96	2,66	Не більше 50
норматив поточної ліквідності	2730,81	1007,78	993,38	741,97	1168,72	Не менше 20%
норматив платоспроможності	203,91	63,76	58,50	44,60	59,00	Не менше 8%
розмір резервного фонду, грн.	14000000,00	14000000,00	14000000,00	14000000,00	14000000,00	У розмірі 5 % від чистого прибутку, отриманого за попередній звітний рік

Під час перевірки розрахунків значень коефіцієнту залучення коштів, нормативів поточної ліквідності та платоспроможності встановлено незначні відхилення, що не вплинуло на відповідність нормативних значень вимогам Рішення НКЦПФР від 01.10.2015 № 1597 протягом 2021 року.

Розмір резервного фонду Товариства станом на 31.12.2020 р. та 31.12.2021 р. становив 14000 тис. грн. і не змінився протягом 2021 року, сформований у розмірі 25 % від зареєстрованого статутного капіталу у попередніх звітних періодах (56 000 тис. грн. *25% = 14000 тис. грн.). Відповідно до п. 4.5. Статуту Товариства, затвердженого Протоколом Загальних зборів учасників від 13.11.2019 р. № 14, у Товаристві створюється резервний фонд у розмірі 25 % статутного (складеного) капіталу. Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду становить 5 % суми чистого прибутку Товариства.

При розрахунку розміру резервного фонду у 2021 році Товариством використано інформацію не про резервний фонд ТОВ ФК «ПРИМІНВЕСТ», а оперативний резерв фондів фінансування будівництва, що формується у розмірі 5 % від суми коштів, залучених від відповідних довіритель ФФБ. Проте вказана помилка не вплинула на відповідність нормативних значень вимогам Рішення НКЦПФР від 01.10.2015 № 1597 протягом 2021 року.

4. Думка аудитора щодо діяльності Товариства як надавача фінансових послуг з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю

ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ» є Товариством з обмеженою відповідальністю - фінансовою установою відповідно до вимог законодавства України, виключним видом діяльності якої є надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення). Товариство є управителем фондів, яке діє від свого імені в інтересах установників управління майном і здійснює управління залученими коштами згідно законодавства України. Діяльність Товариства регулюється Законом України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю №978-ІУ від 19.06.2003р., та нормативно-правовими актами регулятора, а саме:

- Положенням про провадження професійної діяльності на ринках капіталу- діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.
- Ліцензійними умовами провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

- Положенням щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками №1597 від 01.10.2015р.
- Положенням про порядок складання та подання адміністративних даних щодо діяльності управителів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №346 від 09.07.2020р.
- Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва №275 від 07.07.2009р.

Далі наводимо думку аудитора щодо таких аспектів діяльності Товариства:

4.1 Відповідності розміру статутного капіталу вимогам законодавства

Товариство відповідно до ст. 4 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю №978-ІУ від 19.06.2003р. дотримується мінімального розміру статутного капіталу. Так, статутний капітал Товариства складає 56 млн. грн. і становить не менше одного мільйона євро в гривневому еквіваленті і був повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном.

4.2. 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 виконаних договорів

Товариство дотримується 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 виконаних договорів, відповідно до ст.11 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.

4.3 Дотримання вимог законодавства щодо розмежування обліку власних та залучених коштів

Товариство дотримується вимог законодавства щодо розмежування обліку власних коштів та залучених коштів від довірителів, з можливістю оперативного відображення дебету та кредиту рахунків, відповідно до ст.4 підрозділу 3 розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

4.4 Правильності обліку прав вимог довірителів фонду фінансування будівництва (далі - ФФБ) щодо кожного утвореного управителем фонду окремо

Товариство веде облік прав вимог довірителів фонду фінансування будівництва щодо кожного утвореного управителем фонду окремо, відповідно до ст.4 підрозділу 3 розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

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

Товариство дотримується вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, і веде його на окремому рахунку, як вимагають Ліцензійні умови провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

4.6. 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 ст.4 підрозділу 3 розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

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

Товариство дотримується вимог законодавства щодо розкриття інформації про майно, що знаходиться в управлінні, відповідно до ст.4 підрозділу 3 розділу II Ліцензійних умов провадження окремих видів професійної діяльності на фондовому ринку №61 від 02.02.2021р.

4.8. 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 липня 2009 року № 275, зареєстрованому в Міністерстві юстиції України 03 серпня 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)

Товариство щомісяця отримує від забудовника звітність за кожним об'єктом будівництва, складену згідно «Порядку підготовки та надання звітності забудовником ФФБ за кожним об'єктом будівництва» №275 від 07.07.2009р., а саме звітність «Інформація про використання коштів» за кожний місяць звітного року, на предмет цільового використання коштів забудовником (розкривається інформація про цільове використання коштів, інформація щодо понесених витрат на оплату послуг управителю, інформація щодо розшифровки розподілу робіт, виконаних забудовником та підрядними організаціями та інша інформація).

4.9 Повноти розкриття інформації про вартість будівництва

Товариство, відповідно до розділу 7 пункту 2 підпункту 9 «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 з паперів та фондового ринку» №555 від 22.07.2021р., розкриває інформацію про вартість будівництва в розрізі кожного ФФБ у фінансовій звітності та на веб-сайті в розрізі ФФБ, як того вимагають Вимоги № 555.

4.10. 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»

Товариство, відповідно до ст. 18 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» №978-IV від 19.06.2003р., щомісячно складає Акт виконання профінансованих робіт та контролю дотримання Забудовником умов та зобов'язань згідно Договору про організацію будівництва з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва. В даному акті міститься інформація про хід виконання будівельно-монтажних робіт, про цільове використання коштів Забудовником, можливі недоліки в роботі Забудовника, зростання вартості будівництва, змін основних технічних характеристик та погіршення споживчих властивостей будинку, висновок про можливість подальшого фінансування Забудовника.

4.11. Інформації 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 ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р.

4.12. Формування резервного фонду, що передбачено установчими документами в розмірі, не меншому ніж 5 % суми чистого прибутку

Товариство, станом на 31.12.2020р. сформувало резервний фонд в розмірі 25 відсотків Статутного капіталу та протягом 2021 року не змінювався.

4.13. 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, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2007 року № 665.

Товариство, відповідно до п.10 розділу V Положення про провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №274 від 13.05.2021р., для забезпечення виконання своїх зобов'язань перед довірцями ФФБ, відповідно до правил ФФБ і укладених договорів про участь у ФФБ, для кожного об'єкта будівництва, формує та постійно підтримує в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв у визначеному ним розмірі. Розмір оперативного резерву, який формується, не може бути менше п'яти відсотків від суми коштів, залучених від відповідних довірцелів певного ФФБ. Кошти оперативного резерву є строковими коштами і розміщуються на вкладних (деPOSITНИХ) рахунках у банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Станом на 31.12.2021р., оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів і становить 3008 тис. грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна (всього залучено 60161 тис. грн.).

Кошти оперативного резерву знаходяться в банківських установах з кредитним рейтингом інвестиційного рівня, а саме розміщені в ПАТ КБ «ПРИВАТБАНК» з кредитним рейтингом у 2021 році - uaAA - дуже висока кредитоспроможність.

Дана банківська установа відповідають кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою (відповідно до Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р.).

Висновок. На підставі виконаних процедур ми не виявили фактів суттєвого недотримання ТОВ «ФК «ПРИМІНВЕСТ» вимог законодавства та нормативних актів, що регулюють діяльність з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю.

5. Інші елементи

Основні відомості про аудиторську фірму:

<i>Повне найменування</i>	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДІТ-ВІД ТА КО»
<i>Код за ЄДРПОУ</i>	23283905
<i>Вебсторінка/вебсайт аудиторської фірми</i>	https://www.auditvid.com
<i>Дані про включення до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності АПУ,</i>	На виконання норм Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» включено до розділу «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за №0945.

Місцезнаходження аудиторської фірми та її фактичне місце розташування	69035, м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд.161, оф.10, 11 тел. +38 (061) 213-26-43
---	--

Відомості про умови договору на проведення аудиту

Дата та номер договору	Договір від 20 листопада 2025 року № 136
Період, яким охоплено проведення аудиту	01 січня 2021 року – 31 грудня 2021 року
Дата початку та дата закінчення аудиту	20 листопада 2025 року – 29 січня 2026 року

Директор ТОВ “АУДИТ-ВІД та Ко”
(№ 101092 в Реєстрі аудиторів
та суб’єктів аудиторської
діяльності)

 В. Л. Іоффе

Ключовий партнер з аудиту
(№ 101090 в Реєстрі аудиторів
та суб’єктів аудиторської діяльності)



 Н.Г.Чорна

Дата складання аудиторського звіту:
29 січня 2026 року

Адреса аудиторів: м. Запоріжжя, пр. Соборний, буд.161, оф.10, 11