

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
« К О Н С У Л »***№ реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - 0053*

Код 21131551  
АТ «Укрексімбанк»  
р/р UA36 322313 00000 26000000021688  
Адреса: Україна, 46008, м. Тернопіль,  
вул. Медова, 12-А, оф. 21.  
Тел/факс: (0352) 43 00 23, 25 77 75  
E-mail: consul\_audit@ukr.net

Kod 21131551  
Ukreksimbank  
account Nr UA36 322313 00000 26000000021688  
Address: Ukraine, 46008, Ternopil,  
Medova Str., 12-A, office 21  
Phone/fax: (0352) 43 00 23, 25 77 75  
E-mail: consul\_audit@ukr.net

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
щодо фінансової звітності  
Товариства з обмеженою відповідальністю  
«Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ»  
за рік, що закінчився 31.12.2021 року****Адресат**

Учасникам та керівництву ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ», фінансова звітність якого перевірялася; Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності****Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності Товариства з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» (далі Товариство), (ЄДРПОУ-41154211; місцезнаходження - 79049, м. Львів, вул. Драгана, буд. 9), що складається з Балансу Товариства (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2021 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2021 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2021 рік та Звіту про власний капітал за 2021 рік, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув (далі - «фінансова звітність»), включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації.

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2021 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ), та відповідає вимогам законодавства, зокрема Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 №996-XIV щодо складання фінансової звітності.

**Основа для думки**

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

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи міжнародні стандарти незалежності) виданого Міжнародною федерацією бухгалтерів (далі Кодекс МФБ), та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші етичні обов'язки відповідно до цих вимог та Кодексу МФБ.

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

### **Інші питання**

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020р., був проведений ТОВ АФ «Консул» і за даний період була висловлена немодифікована думка.

### **Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності**

Аудиторами було визначено чинники, що вказують на існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність, а саме:

1. Ми звертаємо увагу на інформацію, викладену в Примітці 9, до цієї фінансової звітності, щодо оцінення Товариством подальших подій, що відбулися після дати балансу.

Так, 24 лютого 2022р. розпочалося військове вторгнення Російської Федерації на територію України. Тому є вірогідність того, що дана подія, може поставити під сумнів прийнятність облікових політик, що були використані Товариством при складанні фінансової звітності. Ці події ставлять під сумнів обґрунтованість припущення про безперервність діяльності.

Подальші події та обставини, що можуть стати підставою для сумнівів у здатності Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі є:

- просування військ агресора вглиб території України;
- ракетні обстріли території Львівської області, наслідком яких може стати знищення або часткове пошкодження майна Товариства (офісних приміщень) та майна довірителів;
- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення до Збройних сил України;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірителів Товариства виконати умови діючих договорів про участь у фонді фінансування будівництва;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла.

2. Звертаємо увагу на Примітку 8, де розкрито інформацію щодо впливу COVID-19 на діяльність Товариства. У 2021 році продовжується поширення пандемії спричиненої COVID-19, яка негативно вплинула на господарську діяльність Товариства. Зокрема, знизилася платоспроможність клієнтів, щодо погашення заборгованості, зменшилася кількість нових договорів про участь у фонді фінансування будівництва. В зв'язку з цим, за звітний період Товариство отримало чистий збиток в розмірі 62 тис. грн. та присутній від'ємний чистий рух коштів від операційної та інвестиційної діяльності.

Наразі, достеменно оцінити вплив COVID-19 на діяльність Товариства через падіння платоспроможності довірителів не можливо. Негативний вплив на світову економіку і невизначеність щодо подальшого економічного зростання можуть в майбутньому негативно позначитися на фінансовому становищі і фінансових результатах фінансових компаній.

Керівництво ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Товариство.

Ми провели аналіз ознак виникнення чистих збитків, а також здійснили розрахунок нормативів платоспроможності, ліквідності та забезпечення власними оборотними коштами Товариства. Вищевказані нормативи позитивно характеризують фінансову діяльність Товариства, що підтверджує достатній потенціал покращення фінансових результатів Товариства в майбутньому.

Все вищенаведене вказує на наявність суттєвої невизначеності, що може викликати

сумнівні в здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

### **Ключові питання аудиту**

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

### **Ключове питання аудиту – довгострокові фінансові інвестиції**

Ми зосередили свою увагу на дане питання у зв'язку із суттєвістю щодо відображення у фінансовій звітності вартості довгострокових фінансових інвестицій в дочірнє підприємство ТОВ «Нерухомість і оренда» в сумі 10 000 000,00 грн. (частка в розмірі 100%). Дані фінансові інвестиції обліковуються в ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» за історичною собівартістю (балансовою вартістю), відповідно до п. 9.26 Міжнародного стандарту фінансової звітності для малих і середніх підприємств, а саме: для обліку своїх інвестицій у дочірнє підприємство Товариство прийняло облікову політику та відображає дані інвестиції за собівартістю за вирахуванням зменшення корисності.

Також Товариство скористалося підпунктом а, пунктом і ст.9.3 Міжнародного стандарту фінансової звітності для малих і середніх підприємств та не подавало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством.

Крім цього, відповідно до статті 12 Закону України Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні №966, підприємства, що контролюють інші підприємства, можуть не подавати консолідованої фінансової звітності, якщо разом із контрольованими підприємствами їхні показники на дату складання річної фінансової звітності не перевищують двох із таких критеріїв:

- балансова вартість активів - до 4 мільйонів євро;
- чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - до 8 мільйонів євро;
- середня кількість працівників - до 50 осіб.

Враховуючи критерії визначення підприємств, ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» і ТОВ «Нерухомість і оренда» є мікропідприємствами і їхні показники на звітну дату складання річної фінансової звітності не перевищують дані критерії.

Відповідно, дана фінансова звітність ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» є єдиною фінансовою звітністю ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» за 2021 рік.

Ми провели аналіз та дослідження даного питання і можемо підтвердити вартість фінансових інвестицій, що відображені у рядку 1030 «Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств» Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2021 р.

Ми не виявили будь-яких додаткових чинників, які не були розглянуті керівництвом. Ми провели критичну оцінку належного характеру і послідовності основних припущень щодо відображення фінансових інвестицій Товариства, щоб упевнитися в обґрунтованості результатів проведених тестів.

За результатом проведених процедур, ми дійшли висновку, що виконана керівництвом Товариства методика відображення фінансових інвестицій є належною.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності у відповідності 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 визначення здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли 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**

Нашою метою є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства чи помилки, та складання звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання. При цьому 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 Товариства 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;

- 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 відображення.

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

Ми також надаємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про те, 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.

## **II. Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів**

Даний розділ складений 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 №555 від 22.07.2021р.

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» 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-IV 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.

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

2. 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.

3. Товариство дотримується вимог законодавства щодо розмежування обліку власних коштів та залучених коштів від довіритель, 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. Товариство веде облік прав вимог довірительів 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.

5. Товариство дотримується вимог законодавства щодо обліку майна, переданого установниками в управління, і веде його на окремому рахунку.

6. 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.

7. 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.

8. 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).

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Товариство, формує резервний фонд, що передбачено установчими документами в розмірі не менше ніж 5% суми чистого прибутку.

13. 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 довірителями 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 довіритель певного ФФБ. Кошти оперативного резерву є строковими коштами і розміщуються на вкладних (депозитних) 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 478 422,53 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- ПАТ АКБ «ЛЬВІВ». Рейтинг ПАТ АКБ «ЛЬВІВ» підтверджено 03.12.2021 р. на рівні uaA+ позитивний, рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агентство «ІВІ-РЕЙТИНГ».

Дані банківські установи відповідають кредитному рейтингу та відповідному інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою (відповідно до Постанови КМУ №665 від 26.04.2007р.).

14. Товариством було повністю розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31.12.2021р., відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності №163 від 19.03.2021р.

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» створене 15.02.2017р. відповідно до Статуту затвердженого Загальними зборами Учасників. Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2021р. складає 33 000 000 грн.

Засновниками Товариства станом на 31.12.2021р., відповідно витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб виступають:

- ТОВ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» (ЄДРПОУ 41141595). Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 33 000 000,00 грн. (100%).

Інформація про кінцевих бенефіціарних власників (контролерів) Товариства:

- Буряк Віктор Володимирович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 15,00 %. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ";

- Гайда Олексій Миколайович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 15,01 %. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ";

- Демчина Мирослав Григорович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 15,00 %. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ";

- Наконечний Михайло Васильович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 15,00 %. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ";

- Демус Андрій Васильович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 15,00 %. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ";

- Дропа Ігор Юрійович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 15,00 %. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ";

- Зав'ялич Юрій Степанович. Тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив. Відсоток частки статутного капіталу: 9,99 %. Відомість про юридичну особу, через яку здійснюється опосередкований вплив на Товариство: ТОВ "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ".

15. ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» виступає материнською компанією для ТОВ «Нерухомість і оренда» (дочірня компанія), ЄДРПОУ 43564758. Місцезнаходження: Україна, 79032, Львівська обл., місто Львів, Личаківський р-н., вул. Абдули Рудакі, будинок 21-А. Розмір внеску ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» у статутний фонд ТОВ «Нерухомість і оренда» складає 10 000 000,00 грн.(100%).

ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» виступає дочірньою компанією для ТОВ «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» (материнська компанія), ЄДРПОУ 41141595, Україна, Місцезнаходження: Україна, 79049, Львівська обл., місто Львів, вулиця Драгана будинок, 9. Розмір внеску «ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ» у статутний фонд ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» складає 33 000 000,00 грн. (100%).

16. Товариство, відповідно до розділу ІХ, пункту 1 Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками №1597 від 01.10.2015р. розраховує пруденційні нормативи. Товариство дотримується вимог щодо показників, що обмежують ризики в його діяльності у процесі надання фінансових послуг протягом всього строку провадження фінансовою установою діяльності, зазначеної в ліцензії.

На підставі отриманих облікових даних аудиторами проведений аналіз даних нормативів станом на 31 грудня 2021р. встановлено:

№	Найменування показників	Нормативне значення	Значення станом на 31.12.21р.
	2	3	4
1	Коефіцієнт залучення коштів	<i>не більше 50</i>	1,31946
2	Норматив поточної ліквідності	<i>не менше 20%</i>	129,2%
3	Норматив платоспроможності	<i>не менше 8 %</i>	97%
4	Розмір резервного фонду	<i>не менше 5% суми чистого прибутку Товариства за попередній рік</i>	37 000,00

- Коефіцієнт залучення коштів розраховується як співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя.
- Норматив поточної ліквідності - відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та поточних фінансових інвестицій фінансової установи до її поточних зобов'язань. Коефіцієнт поточної ліквідності розраховується фінансовою компанією без урахування активів та зобов'язань ФФБ.
- Для розрахунку нормативу платоспроможності активи Товариства поділяються на групи за ступенем ризику та підсумовуються з урахуванням відповідних коефіцієнтів зваження.
- Розмір резервного фонду. Власні активи фінансової установи - управителя мають забезпечувати постійне отримання такою фінансовою установою чистого прибутку для формування резервного фонду. Відсоток щорічних відрахувань до резервного фонду фінансової установи передбачається її установчими документами в розмірі, що не може бути меншим ніж 5 % суми чистого прибутку фінансової установи за попередній рік.



Як видно з розрахунків пруденційних нормативів, ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» дотримується встановлених Положенням № 1597 нормативів ведення діяльності. Значення нормативів поточної ліквідності та платоспроможності є вищими від мінімально необхідних для фінансової компанії. Це свідчить про платоспроможність та ліквідність активів фінансової компанії і також про потенціал для подальшого залучення грошових коштів від установників управління майном.

### Інші елементи

Основні відомості про Товариство

Повне найменування	Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «ФК «ІНТЕРСВІТ»
Код за ЄДРПОУ	41154211
Місцезнаходження	79049, м. Львів, вул. Драгана, буд. 9
Дата і номер державної реєстрації	15.02.2017 року, № запису: 1 415 102 0000 041030
Дата внесення змін до Статуту	17.02.2020 року, № запису: 1 415 04130 90
Номер, серія, дата видачі та термін дії ліцензії на здійснення діяльності	Ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на 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» (розпорядження Нацкомфінпослуг № 2079 від 30.05.2017р.) – безстрокова
Свідоцтво про реєстрацію фінансової установи	ФК № 881 від 11.04.2017р.
Перелік учасників (частка учасника)	Товариство з обмеженою відповідальністю "ІНТЕРСВІТ-ІНВЕСТ" (100%)
Основні види діяльності	КВЕД 64.99 - Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є:

Аудитор  
Сертифікат аудитора  
серії А №006044 від 26.12.2005р.  
(№ 100445 в Реєстрів аудиторів)

Мельник А.Р.

Директор ТОВ АФ «Консул»  
Сертифікат аудитора серії А №006044

Мельник А.Р.

Товариство з обмеженою відповідальністю Аудиторська фірма «Консул»  
Код ЄДРПОУ 21131551

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - №0053 (суб'єкт аудиторської діяльності, який має право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності);  
Рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг №76/2 від 16.12.2021р.

**Адреса аудитора:** 46008, Україна, м. Тернопіль, вул. Медова, 12 А, тел/факс (0352)43-00-23;  
**Вебсторінка аудитора:** [www.consul-audit.com.ua](http://www.consul-audit.com.ua)

*Дата і номер договору:*

№9 від 17.12.2021р.

*Дата початку та дата закінчення аудиту:*

17.12.2021 року по 04.03.2022 р.

*Дата Звіту незалежного аудитора:*

04 березня 2022р.