

**Товариство з обмеженою відповідальністю  
«КОНСУЛ»**

№ реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності - 0053

Код 21131551  
АТ «Укресімбанк»  
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 31.12.2023 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 2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2023 рік, Звіту про рух грошових коштів (за прямим способом) за 2023 рік та Звіту про власний капітал за 2023 рік, Приміток до фінансової звітності за рік, що минув, включаючи стислий виклад значущих облікових політик та іншої пояснювальної інформації (далі-«фінансова звітність»).

На нашу думку, фінансова звітність ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ», що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 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 2022р., був проведений ТОВ АФ «Консул» і за даний період була висловлена немодифікована думка.

Товариство не виступає контролером/учасником небанківської фінансової групи та підприємством, що становить суспільний інтерес.

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

Ми звертаємо увагу на інформацію, викладену в Примітці 4, до цієї фінансової звітності щодо оцінення Товариством припущення здатності продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому.

Товариство веде свою господарську діяльність в регіоні, що не охоплений активними бойовими діями. Проте подіями та обставинами, що можуть стати підставою для значних 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 та майна довірительів;
- втрата персоналу Товариства внаслідок наступних етапів мобілізації населення до Збройних сил України;
- значний ризик використання матеріальних та людських ресурсів Товариства для забезпечення воєнних потреб;
- суттєвий ріст ціни на будівельні матеріали і на ПММ, внаслідок чого підвищились ціни на квадратний метр житла;
- ймовірний сумнів у майбутній здатності довірительів Товариства виконати умови діючих договорів щодо участі у фонді фінансування будівництва.

Так, за 2023 рік, внаслідок часткової втрати платоспроможності довірительів, в Забудовників суттєво зменшився продаж нових квартир, в результаті чого знизилася винагорода управителю за перерахування коштів на фінансування будівництва, а також винагорода управителю за здійснення управління коштами.

Все вищенаведене вказує на наявність суттєвої невизначеності, що може викликати сумніви 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 враховувались 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 млн. грн. (частка в дочірнє підприємство складає 100%).

Товариство скористалося п.3. ст.14 та п.1. ст.12 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» №966, та не складало консолідованої фінансової звітності з дочірнім підприємством ТОВ «Нерухомість і оренда», адже відносяться до малої групи

підприємств і їх спільні фінансові показники відповідають двом із таких критеріїв:

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

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.

Також відповідно до п.4 МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність», Товариство звільнено від обов'язку складання консолідованої фінансової звітності.

Відповідно, дана фінансова звітність ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» є єдиною фінансовою звітністю ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» за 2023 рік.

Для обліку своїх інвестицій у дочірнє підприємство Товариство прийняло облікову політику щодо відображення даних інвестиції за методом участі в капіталі, враховуючи наявність суттєвого впливу на суб'єкт господарювання, а саме представництво в раді директорів або в аналогічному керівному органі об'єкта інвестування, суттєві операції між суб'єктом господарювання та його об'єктами інвестування. Товариство обліковує дані фінансові інвестиції із врахуванням вимог щодо зменшення корисності цього активу.

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 31.12.2023р.

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.

### **Пояснювальний параграф**

Ми звертаємо увагу на Примітку 9.3 щодо відображення у фінансовій звітності та обліку операцій з пов'язаними особами, в тому числі надання таким особам поворотної фінансової допомоги.

Станом на 31.12.2023 року в Товариства наявна поточна дебіторська заборгованість з пов'язаними особами на суму 21 187 тис. грн., що складає 63,02% від валюти балансу на кінець звітного періоду.

Станом на 31 грудня 2023 року пов'язаними особами Товариства є:

- ТОВ «Нерухомість і оренда». Код ЄДРПОУ 43564758 (дочірня компанія, забудовник). Дебіторська заборгованість складає 389,9 тис. грн., і підтверджується договорами поворотної фінансової допомоги, що є короткостроковими;

- ТОВ «Міська околиця». Код ЄДРПОУ 39337384 (девелопер, директор та засновники ТОВ «Міська околиця» є кінцевими бенефіціарами ТОВ ФК «ІНТЕРСВІТ»). Дебіторська заборгованість складає 7 492,16 тис. грн. і підтверджується договорами поворотної фінансової допомоги, що є короткостроковими;

- Інші кінцеві бенефіціари (фізичні особи). Дебіторська заборгованість по них складає 13 304,91 тис. грн. і підтверджується договорами поворотної фінансової допомоги, які є короткостроковими з можливістю пролонгації.

Також, аудитори звертають увагу на Примітку 7.6 до фінансової звітності, де розкрито інформацію щодо оцінювання резерву очікуваних кредитних збитків на поточну дебіторську заборгованість, що складає 21 187 тис. грн.

Так, станом на 31.12.2023 року, Товариство, відповідно до норм п.5.5.17 МСФЗ 9, оцінило очікувані кредитні збитки за фінансовим інструментом у спосіб, що відображає об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів; часову вартість грошей; і обґрунтовано необхідну та підтверджувану інформацію про минулі події, поточні умови та прогнози майбутніх економічних умов, що може бути одержана без надмірних витрат або зусиль станом на звітну дату.

Товариство, здійснило оцінку неповернення дебіторської заборгованості, внаслідок чого не було виявлено простроченої заборгованості, судового провадження, ліквідації або процедури банкрутства контрагентів, а також умов, при яких контрагенти, не були б спроможні погасити свою заборгованість.

Нашу думку не було модифіковано щодо даних питань.

### **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**

Нашими цілями 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. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство припинити свою діяльність на безперервній основі.

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 значні недоліки системи внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

## **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» (ЄДРПОУ 41154211) 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.;

- Рішенням № 1221 Щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках від 29.09.2022р.;

- Ліцензійними умовами провадження професійної діяльності на ринках капіталу-діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.;

- Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва №275 від 07.07.2009р.

- Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» 2518-IX від 15.08.2022р.

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 вимог щодо розміру статутного капіталу.

Так, статутний капітал Товариства на момент створення становив не менше одного мільйона євро в гривневому еквіваленті і був повністю сплачений виключно грошовими коштами до початку залучення коштів від установників управління майном. Товариство дотримується п.3, розділу II Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на

ринках капіталу-діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р., та підтримує власний капітал у розмірі, не меншому ніж мінімальний розмір статутного капіталу.

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 п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.

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

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 п. 4, розділу 4, Ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю №135 від 22.02.2022р.

7. 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).

8. 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.

9. 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., а також відповідно до п.8 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 від 13.05.2021р. № 274, 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 («Акт контролю виконання Забудовником умов та зобов'язань згідно Договору про організацію спорудження об'єкту 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.

Звертаємо увагу, що відповідно до абз.5 ст.16 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», фінансування будівництва за рахунок коштів ФФБ може здійснюватися управителем лише після отримання забудовником документа, що дає право на виконання будівельних робіт, відповідно до законодавства у сфері містобудівної діяльності.

Також, відповідно до абз. 2 ст.7 ЗУ «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» Управителю фонду забороняється укладати договори управління майном з установниками та залучати кошти установників для фінансування спорудження об'єкта будівництва у разі відсутності у забудовника права на виконання будівельних робіт.

Станом на 31.12.2023 року ТОВ «ФК «ІНТЕРСВІТ» має укладений «Договір № Д-ФФБ/ЛН/2023 від 31.05.2023 року Про організацію спорудження об'єкта будівництва» із забудовником Дочірнім підприємством «Агрофірма Луга-Нова» Приватного Підприємства «Універсам» (код ЄДРПОУ 31979873), проте дозволу на виконання будівельних робіт даним підприємством-збудовником отримано не було. Аудитори звертають увагу, що станом на 31.12.2023р., у ДП «Агрофірма Луга-Нова» ПП «Універсам» також відсутній відповідний КВЕД, який вказує на проведення діяльності щодо організації будівництва будівель, будівництва житлових і нежитлових будівель та інших споруд.

Додатково, аудитори звертають увагу, що ще у 2021р., між Дочірнім підприємством «Агрофірма Луга-Нова» Приватного Підприємства «Універсам» та ТОВ «Еней» (код ЄДРПОУ 21320080) був укладений Договір про спільну діяльність від 19.08.2021р. Аудитори констатують, що ТОВ «Еней» отримав відповідний дозвіл на виконання будівельних робіт, проте у нього також відсутні відповідні КВЕДи, станом на 31.12.2023р., що вказують на право проведення будівництва.

Відповідно до умов Договору про спільну діяльність від 19.08.2021р., ДП «Агрофірма Луга-Нова» ПП «Універсам» та ТОВ «Еней» домовились про спільну реалізацію проекту: «Нове будівництво багатоквартирних житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського призначення по вул. Драгоманова, 19 А у місті Володимирі-Волинському, Волинської області», та уклали цей Договір з метою врегулювання взаємних прав та обов'язків у такій співпраці.

Одночасно, умовами даного Договору передбачено передачу функції Замовника-Забудовника від ТОВ «Еней» на ДП «Агрофірма Луга-Нова» ПП «Універсам» в обсягах та порядку, а також з відповідними домовленостями для досягнення наступної мети: проектування, будівництва, введення в експлуатацію та передачі об'єкта будівництва на баланс експлуатаційній організації. Також Сторони погодили, що вони спільно набувають майнові права на об'єкти інвестування в об'єкті будівництва відповідно до підписаного Акту розподілу квартир та нежитлових приміщень між ДП «Агрофірма Луга-Нова» ПП «Універсам» та ТОВ «Еней», що є додатком до даного Договору.

Станом на дату видачу Звіту незалежного аудитора, 15.03.2024р., аудитори підтверджують внесення відповідних КВЕДів, що дають право на здійснення будівництва житлових і нежитлових будівель ДП «Агрофірма Луга-Нова» ПП «Універсам».

10. 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.

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

12. 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 (депозитних) рахунках у банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною рейтинговою шкалою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Станом на 31.12.2023р., оперативний резерв сформований за рахунок залучених в управління коштів і становить 7 085 919,27 грн., що складає не менше ніж 5 відсотків коштів, залучених від установників майна.

Залучені кошти та кошти оперативного резерву зберігаються на рахунках в:

- АТ АКБ «ЛІВІВ». Рейтинг АТ АКБ «ЛІВІВ» підтверджено 24.11.2023р., національним рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агенство «ІВІ-Рейтинг». Рівень кредитного рейтингу на uaAA, прогноз рейтингу – у розвитку.

- ПАТ АБ «Укргазбанк». Рейтинг ПАТ АБ «Укргазбанк» підтверджено 31.10.2023р., національним рейтинговим агентством ТОВ «Рейтингове агенство «ІВІ-Рейтинг». Рівень кредитного рейтингу на uaAA+, прогноз рейтингу – у розвитку.

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

13. Товариством було повністю розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на 31.12.2023р., 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 31.12.2023р. складає 33 000 000 грн., статутний капітал сформовано виключно грошовими коштами.

Засновником Товариства станом на 31.12.2023р., відповідно витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб виступає 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".

14. 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%).

15. ТОВ «Фінансова компанія «ІНТЕРСВІТ» протягом звітного періоду, дотримувалася порядку розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР, а саме нормативу ліквідності активів. Станом на 31.12.2023 року норматив ліквідності становив 0,5011. Дану інформацію було розкрито Товариством в Примітках до фінансової звітності за 2023 рік.

16. Товариство складає фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності в єдиному електронному форматі. Управлінський персонал несе відповідальність за складання та подання фінансової звітності, складеної на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами.

Так, як на дату надання нашого Звіту незалежного аудитора, фінансова звітність на основі таксономії за 2023 рік Товариством ще не складена (в зв'язку з тим, що термін її подання до Центру збору фінансової звітності «Система фінансової звітності» ще не настав), ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо даної звітності, що буде складена на основі таксономії.

## Інші елементи

### Основні відомості про Товариство

|   |  |
|---|--|
| Повне найменування  | Товариство з обмеженою відповідальністю «Фінансова компанія «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   |

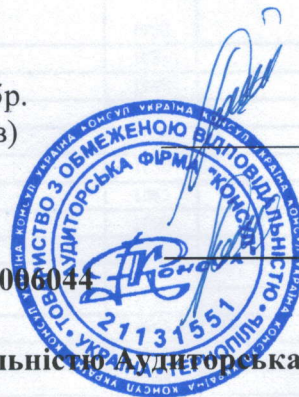
### Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора є:

Аудитор  
Сертифікат аудитора  
серії А №006044 від 26.12.2005р.  
(№ 100445 в Реєстрі 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:

№1 від 01.12.2023р.

Дата початку та дата закінчення аудиту:

01.12.2023р. по 15.03.2024р.

Дата Звіту незалежного аудитора:

15 березня 2024р.