

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

### Думка

Приватним акціонерним товариством Аудиторська фірма «Де Візу» (надалі – Аудитор) проведено аудит фінансової звітності Комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) (код за ЄДРПОУ – 32855406, місцезнаходження – 01601, м. Київ, вулиця Володимирська, будинок 42) (надалі – Фінансова компанія), що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31.12.2019 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, і Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фінансової компанії на 31.12.2019 року, її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

### 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 Фінансової компанії згідно Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосованими в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до Кодексу РМСЕБ.

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

### Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш 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. Ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію про які слід відобразити в нашому звіті.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання річної звітності компанії-управителя (надалі – річних звітних даних) відповідно до 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, затвердженого розпорядженням Національної комісії, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 26.09.2017 року №3840 (надалі – Порядок надання звітності фінансовими компаніями №3840).

Відповідно до Порядку надання звітності фінансовими компаніями №3840 до річної звітності фінансової компанії-управителя за 2019 рік належить:

- титульний аркуш (додаток б);

- довідка про обсяг та кількість укладених та виконаних договорів з надання фінансових послуг (додаток 7);
- зведені дані щодо майна, переданого установниками в управління у формі №1 Баланс (Звіт про фінансовий стан), передбачений додатком 1 до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 року №73, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України від 28.02.2013 року №336/22868;
- фінансова звітність в обсязі, визначеному частиною другою статті 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на річні звітні дані та, відповідно, ми не робимо висновку з будь-яким рівнем впевненості щодо такої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з річними звітними даними Фінансової компанії за 2019 рік, та при цьому розглянути чи є суттєва невідповідність між річними звітними даними та фінансовою звітністю або нашими знаннями отриманими під час аудиту, або чи є ця інформація/має вигляд такої, що містить суттєве викривлення.

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

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

Управлінський персонал Фінансової компанії несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності 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 Фінансової компанії 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, 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 Фінансової 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;

- доводимо 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 Фінансової компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доводимо висновку щодо існування 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 докази ґрунтуються на доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити підприємство припинити свою діяльність на безперервній основі.

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності виключно 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, 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, твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо їм про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатися такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалася 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 або регулятивним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або якщо за край виняткових обставин ми вважаємо, що таке питання не слід висловлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважати його корисність для інтересів громадськості.

**Звіт щодо інших законодавчих та нормативних актів**

**Інформація про Фінансову компанію**

Повне найменування	Комунальне підприємство «Фінансова компанія «Житло-інвест» Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Ідентифікаційний код	32855406
Місцезнаходження	01601, м. Київ, вулиця Володимирська, будинок 42
Місцевий орган виконавчої влади, до сфери управління якого належить підприємство	Департамент будівництва та житлового забезпечення Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)
Перелік засновників (учасників)	Київська міська рада
Види діяльності	64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у. (основний) 64.19 Інші види грошового посередництва; 68.31 Агентства нерухомості; 68.32 Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту
Відповідальні особи	Директор - Погребной Віктор Петрович
	Головний бухгалтер - Чупрун Маргарита Миколаївна

Фінансова компанія здійснює свою господарську діяльність на підставі Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи (серія ФК №2) від 04.03.2004 року № 109, реєстраційний номер 13100045 та Ліцензії на здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 21.09.2012 року за № 1422, строк дії - безстроково.

**Формування (зміна) статутного (складеного/пайового) капіталу Фінансової компанії**

Статут Фінансової компанії було затверджено розпорядженням Київського міського голови від 30.01.2004 року №27. Статут в новій редакції затверджено розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05.06.2014 року №730.

Згідно з п. 3.3 Статуту розмір статутного капіталу Фінансової компанії становить 145 000 000 (сто сорок п'ять мільйонів) гривень.

Пунктом 3.4 Статуту визначено, що при створенні Фінансової компанії або у разі збільшення розміру зареєстрованого статутного капіталу, статутний капітал сплачується у грошовій формі та розміщується на банківських рахунках комерційних банків, якщо інше не передбачено законодавством України з регулювання ринків фінансових послуг.

Формування статутного капіталу Фінансової компанії здійснено наступним чином:



№ п/п	Дата банківської виписки внеску до статутного капіталу	Внесок до статутного капіталу	Сума, грн.
1.	10.02.2004	Головне управління житлового забезпечення Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)	1 355 410,00
2.	17.01.2006		11 000 000,00
3.	17.01.2006		14 000 000,00
4.	18.01.2006		22 000 000,00
5.	03.02.2006		7 200 000,00
6.	03.02.2006		20 000 000,00
7.	17.02.2006		500 000,00
8.	17.02.2006		10 000 000,00
9.	10.03.2006		10 000 000,00
10.	31.03.2006		15 000 000,00
11.	04.04.2006		15 000 000,00
12.	05.04.2006		10 000 000,00
13.	11.04.2006		8 944 590,00
Разом			145 000 000,00

Відповідно до рішення Київської міської ради (IV сесія VII скликання) від 06.07.2017 №721/2883 «Про зміну найменування комунального комерційного унітарного підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та збільшення розміру статутного капіталу прийнято рішення збільшити розмір статутного капіталу комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) на суму 500 000 000,00 (п'ятсот мільйонів) гривень 00 коп за рахунок грошового внеску власника та встановити його на рівні 645 000 000,00 (шістсот сорок п'ять мільйонів) гривень, 00 коп.

До статуту внесено зміни розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 26.10.2017 року №1345 «Про внесення змін до статуту Комунального комерційного унітарного підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Відповідно до розпорядження внесено зміни до п.3.3 Статуту та визначено, що розмір статутного капіталу Фінансової компанії становить 645 000 000 гривень.

На рахунки Фінансової компанії надійшли грошові кошти з призначенням платежу внесок до статутного капіталу в розмірі 500 000 000,0 грн., зокрема, згідно з банківськими виписками: від 31.10.2017 року в сумі 150 000 000,0 грн., від 26.12.2017 року в сумі 150 000 000,0 грн., від 27.12.2017 року в сумі 200 000 000,0 грн.

Нову редакцію статуту затверджено розпорядженням Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 21.03.2018 року №453 «Про внесення змін до статуту Комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації)».

Згідно з п.3.3 Статуту визначено, що розмір статутного капіталу Фінансової компанії становить 645 000 000 гривень відповідно до рішення Київської міської ради від 06 липня 2017 року № 721/2883 «Про зміну найменування комунального комерційного унітарного підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) та збільшення розміру статутного капіталу прийнято рішення збільшити розмір статутного капіталу.



Статутний капітал Фінансової компанії сплачено грошовими коштами в повному обсязі. Розмір сплаченого статутного капіталу відповідає даним Статуту Фінансової компанії.

*Дотримання обов'язкових критеріїв і нормативів достатності капіталу та платоспроможності, ліквідності, прибутковості, якості активів та ризиковості операцій, додержання інших показників та вимог, що обмежують ризики за операціями з фінансовими активами*

Відповідно до п. 2 р. II Положення про обов'язкові критерії та фінансові нормативи, а також вимоги, що обмежують ризики в діяльності фінансових компаній – управителів при здійсненні діяльності із залучення коштів, установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення операцій з нерухомістю, затвердженого розпорядженням Національної комісії, що здійснює регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 08.08.2017 року №3386 (надалі - Положення №3386) фінансова установа - управитель зобов'язана постійно підтримувати норматив поточної ліквідності - не меншим ніж 20%. Норматив поточної ліквідності - відношення загальної суми грошових коштів (їх еквівалентів) та короткострокових фінансових вкладень фінансової установи до її поточних зобов'язань.

Слід зазначити, що норматив ліквідності Фінансової компанії станом на 31.03.2019 року має значення 277,57 %, станом на 30.06.2019 року – 497,93 %, станом на 30.09.2019 року – 431,04 % станом на 31.12.2019 року – 609,42 %.

Тобто, станом на 31.03.2019 року, 30.06.2019 року, 30.09.2019 року, 31.12.2019 року показник ліквідності відповідав встановленому нормативному значенню.

Згідно п.2 р. II Положення №3386 фінансова установа - управитель зобов'язана постійно підтримувати в процесі здійснення діяльності норматив платоспроможності не меншим ніж 8%. Норматив платоспроможності - співвідношення загальної суми власного капіталу фінансової установи та сумарних активів фінансової установи (у тому числі майна, що перебуває в управлінні управителя та обліковується на окремому балансі), зважених за ступенем ризику.

Норматив платоспроможності станом на 31.03.2019 року, на 30.06.2019 року, на 30.09.2019, на 31.12.2019 року знаходився в межах нормативного значення.

Пунктом 1 р. II Положення №3386 визначено, що у процесі діяльності фінансової установи - управителя поточне співвідношення суми залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу фінансової установи - управителя не може становити більше ніж п'ятдесят.

Співвідношення залучених від установників управління майном коштів до власного капіталу на звітні дати не перевищує значення, що встановлене п.1 р. II Положення №3386.

Відповідно до п.3-5 р. III Положення №3386 власні активи фінансової установи мають забезпечувати постійне отримання фінансовою установою чистого прибутку для формування резервного фонду у розмірі, встановленому законом, якщо інше не визначене установчими документами фінансової установи.

Резервний фонд управитель має постійно тримати у високоліквідних активах та може використовувати для виконання зобов'язань ліцензіата перед установниками управління майном.

Розмір щорічних відрахувань до резервного фонду фінансової установи передбачається установчими документами, але не може бути меншим 5 відсотків суми чистого прибутку фінансової установи, що має бути встановлено відповідним документом фінансової установи, затвердженим згідно з установчими документами.

Фінансовою компанією забезпечено отримання чистого прибутку та відрахування до резервного фонду частини чистого прибутку в розмірі не менше, ніж 5 %.

Згідно з п.6 р. III Положення №3386 фінансова установа - управитель ФФБ зобов'язана забезпечити виконання своїх зобов'язань перед установниками управління майном відповідно до Правил ФФБ і



укладеного договору, постійно підтримуючи в процесі здійснення своєї діяльності оперативний резерв в розмірі не менше ніж 5% коштів, залучених від установників управління майном. Оперативний резерв фінансова установа - управитель ФФБ формує (поповнює) за рахунок коштів установників управління майном протягом трьох робочих днів після їх надходження. У разі проведення фінансовою установою - управителем виплат установникам управління майном з оперативного резерву на умовах Закону України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», Правил ФФБ і договору про участь у ФФБ фінансова установа - управитель поповнює цей резерв не пізніше ніж у місячний строк після дати здійснення таких виплат за рахунок коштів, які надійшли на його вимогу від забудовника у випадках, передбачених договором між управителем і забудовником.

У Фонді фінансування будівництва № 1000020068 житлового будинку, що розміщений за адресою проспект Правди, 80-82 у Подільському районі м. Києва відсутній сформований оперативний резерв, загальна сума внесків зроблених установниками майном – 70 297 519,19 грн., кошти на рахунках – 0 грн.

Не відповідність оперативного резерву пояснюється Фінансовою компанією тим, що кошти оперативного резерву було розміщено в ПАТ «АРТЕМ-БАНК». 23.10.2019 року уповноваженою особою Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на ліквідацію ПАТ «АРТЕМ-БАНК» було подано документи державному реєстратору юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань для державної реєстрації припинення банку як юридичної особи в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

У Фонді фінансування будівництва № 1000020049 житлового будинку №2 (4 черги) на вул. Красного Пахаря, 2-в в селі Петрівське Києво-Святошинського району Київської області сформований оперативний резерв не відповідає мінімальному розміру встановленому п.6 р. III Положення №3386, загальна сума внесків зроблених установниками майном – 42 791 550,95 грн., кошти на рахунках на 31.03.2019 року – 335 366,78 грн. на 30.06.2019 – 335 500,28 грн., на 30.09.2019 – 335 500,28 грн, на 31.12.2019 року – 440 426,28 грн. Відповідно оперативний резерв на 31.03.2019 року становив 0,78 %, на 30.06.2019 року – 0,78 %, на 30.09.2019 – 0,78 %, на 31.12.2019 року – 1,03%. Не відповідність оперативного резерву пояснюється Фінансовою компанією поданням пакету документів та Акту готовності об'єкта до експлуатації до Державного архітектурно-будівельного контролю.

Додатковою вимогою п.6 р. III Положення №3386 є розміщення коштів оперативного резерву в банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному рівню за Національною шкалою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 26 квітня 2007 року № 665. Фінансовою компанією дотримано п.6 р. III Положення №3386 та розміщено кошти оперативного резерву в банках, кредитний рейтинг яких відповідає інвестиційному за Національною шкалою.

**Дотримання фінансовою компанією (управителем ФФБ) вимог щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо наступного їх повернення, установлених пунктом 38 Ліцензійних умов №913**

Фінансова компанія дотримується вимог пункту 38 Ліцензійних умов №913 щодо заборони залучення фінансових активів від фізичних осіб із зобов'язанням щодо їх наступного повернення.

**Дотримання Фінансовою компанією обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених пунктом 37 Ліцензійних умов №913, розділом 2 Положення №1515**

Фінансова компанія здійснює діяльність на підставі Ліцензії на здійснення діяльності із залучення коштів установників управління майном для фінансування об'єктів будівництва та/або здійснення



операцій з нерухомістю, виданої Національною комісією, що здійснює державне регулювання у сфері ринків фінансових послуг від 21.09.2012 року за № 1422, строк дії - безстроково.

Фінансова компанія не суміщає діяльність управління фондами фінансування будівництва (ФФБ) з наданням будь-яких інших фінансових послуг.

Тобто, Фінансовою компанією дотримано обмежень щодо суміщення провадження видів господарської діяльності, установлених 37 Ліцензійних умов №913, розділом 2 Положення №1515.

***Надання фінансових послуг на підставі договору у відповідності до законодавства та внутрішніх правил надання фінансових послуг***

Всі договори про участь у фонді фінансування будівництва за кожним об'єктом будівництва містять посилання на Правила фонду фінансування будівництва (виду А), затверджені уповноваженим органом Фінансової компанії із вказівкою дати та номеру наказу.

***Надання Фінансовою компанією клієнту (споживачу) інформації відповідно до статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», а також розміщення інформації, визначеної частиною 1 статті 12 зазначеного Закону, на власному веб-сайті (веб-сторінці) та забезпечення її актуальності***

Фінансова компанія надає клієнту (споживачу) інформацію відповідно до статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

На власному веб-сайті (веб-сторінці) Фінансової компанії <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua> розміщено інформацію визначену частиною 1 статті 12 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», зокрема: перелік керівників та послуг, які надаються Фінансовою компанією, ціну/тариф фінансових послуг, фінансові показники діяльності та її економічних стан.

***Розкриття Фінансовою компанією інформації відповідно до частини четвертої, п'ятої статті 12<sup>1</sup> Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», зокрема шляхом розміщення на власному веб-сайті (веб-сторінці)***

Фінансовою компанією розкривається інформацію відповідно до вимог частин четвертої, п'ятої статті 12<sup>1</sup> Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг», зокрема шляхом розміщення її на власному веб-сайті (веб-сторінці) <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua>.

Зокрема на сайті розміщено наступну інформацію: повне найменування, ідентифікаційний код та місцезнаходження фінансової установи; перелік фінансових послуг, що надаються фінансовою установою; відомості про засновника та підпорядкування; відомості про склад виконавчого органу фінансової установи, відомості про ліцензії та дозволи; річну фінансову звітність.

***Розміщення Фінансовою компанією внутрішніх правил надання фінансових послуг на власному веб-сайті (веб-сторінці) не пізніше наступного робочого дня після дати набрання ними чинності із зазначенням такої дати***

Фінансовою компанією на власному веб-сайті (веб-сторінці) <http://www.zhitlo-invest.kiev.ua> розміщено Правила фонду фінансування будівництва та примірні договори про участь у фонді фінансування будівництва з фізичною та юридичною особою.

Правила фонду фінансування будівництва розміщено на власному веб-сайті та забезпечено їх оновлення не пізніше наступного робочого дня після дати набрання ними чинності.



**Дотримання Фінансовою компанією статті 10 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг» щодо прийняття рішень у разі конфлікту інтересів**

Протягом звітного періоду Фінансова компанія не мала фактів виникнення конфлікту інтересів визначених статтею 10 Закону України «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг».

**Відповідність приміщень, у яких здійснюється Фінансовою компанією 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**

До перевірки не надано звіт фахівця питань технічного обстеження будівель та споруд, що має кваліфікаційний сертифікат щодо відповідності приміщень, у яких здійснюється Фінансовою компанією обслуговування клієнтів (споживачів), доступності для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів.

За наданою інформацією Фінансова компанія є орендарем нежитлових приміщень за адресою 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42. Для забезпечення доступу в приміщення осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення відповідно до державних будівельних норм, правил і стандартів Фінансова компанія звернулася листом від 24.02.2020 №112/028-97 до Департаменту будівництва та житлового забезпечення Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) з проханням надати заявку на встановлення відповідних засобів.

**Розміщення Фінансовою компанією інформації про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем)**

Фінансовою компанією розміщено інформацію про умови доступності приміщення для осіб з інвалідністю та інших маломобільних груп населення у місці, доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем). Інформація розміщена у доступному для візуального сприйняття клієнтом (споживачем) місці на 1 поверсі приміщення за адресою: 01601, м. Київ, вул. Володимирська, 42.

**Внесення Фінансовою компанією інформації про 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**

Фінансова компанія станом на 31.12.2019 року не має відокремлених підрозділів.

**Забезпечення внутрішнього контролю та внутрішнього аудиту**

Фінансова компанія заснована на комунальній власності територіальної громади міста Києва, від імені якої виступає Київська міська рада та підпорядкована Департаменту будівництва та житлового забезпечення виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Внутрішній контроль та внутрішній аудит забезпечується Департаментом внутрішнього фінансового контролю та аудиту виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) відповідно до встановлених планів роботи.

*Щодо 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*

Фінансова компанія для обліку операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг використовує наступні програмні забезпечення: бухгалтерський програмний продукт 1С:Підприємство 7.7.

Вказаний програмний продукт в повній мірі здатний забезпечити ведення операцій з надання фінансових послуг споживачам та подання звітності до Нацкомфінпослуг.

*Забезпечення Фінансовою компанією зберігання грошових коштів і документів та наявність необхідних засобів безпеки (зокрема сейфів для зберігання грошових коштів, охоронної сигналізації та/або відповідної охорони), для дотримання законодавства щодо готівкових розрахунків, установлених Постановою НБУ №148 та Постановою НБУ №210*

Фінансова компанія у 2019 році не здійснювала готівкові розрахунки.

*Забезпечення Фінансовою компанією (управителем ФФБ) з використання спеціального програмного забезпечення:*

*1. 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*

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту забезпечено належне та своєчасне ведення обліку фінансово-господарських операцій відповідно до законодавства, зокрема ведення журналу обліку укладених та виконаних договорів управителя з установниками та карток обліку виконаних договорів.

*2. Розмежування власних та залучених коштів*

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту забезпечено розмежування власних та залучених коштів.

*3. Можливість оперативного відображення дебету та кредиту рахунків управителя*

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту забезпечено оперативне відображення дебету та кредиту рахунків управителя.

*4. Ведення системи обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону №978-IV*

Фінансовою компанією забезпечено ведення системи обліку прав вимог довіритель фондів фінансування будівництва щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами Закону №978-IV.

*5. 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*

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту забезпечено ведення обліку і списання коштів, внесених довірителями до ФФБ у розрізі установників управління, а також обліку коштів,



спрямованих Фінансовою компанією із ФФБ на фінансування будівництва, у розрізі забудовників за кожним об'єктом будівництва, відокремлено від іншого майна управителя ті від інших ФФБ.

При цьому, можливе роздрукування будь-якої інформації із системи обліку на письмову вимогу державних органів, до компетенції яких належить проведення перевірок відповідних даних.

***Здійснення Фінансовою компанією залучення коштів установників управління майном ФФБ виду А на підставі договору про участь у фонді фінансування будівництва, який відповідає Типовому договору №227***

Фінансова компанія залучає кошти установників управління майном ФФБ виду А на підставі договорів про участь у фонді фінансування будівництва.

Форма Типового договору про участь у фонді фінансування будівництва, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 20.03.2013 року №227.

Наявні договори про участь у фонді фінансування будівництва відповідають формі Типового договору №227.

***Здійсненням Фінансовою компанією (управителем ФФБ) від свого імені та в інтересах установників управління майном управління залученими коштами згідно з главою 70 ЦКУ, Законом №978-IV, правилами ФФБ та договорами з установниками майном здійснює управління майном особисто та не доручає управління майном іншим особам, крім випадків передбачених законом***

Фінансова компанія здійснює управління ФФБ особисто та не доручає здійснення управління ФФБ іншим особам, як це передбачено статтею 1038 глави 70 Цивільного кодексу України та статтею 8 Закону №978-IV та пунктом 3.3 Примірних Правил фонду фінансування будівництва (виду А).

***Ведення обліку прав вимог довіритель ФФБ щодо кожного утвореного Фінансовою компанією фонду окремо та згідно з вимогами статей 11,13-16 Закону №978-IV, а також облік укладених з установниками управління договорів***

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту 1С:Підприємство 7.7 забезпечено облік прав вимог довіритель щодо кожного утвореного фонду окремо та згідно з вимогами статей 11,13-16 Закону №978-IV, а також облік укладених з установниками управління договорів.

***Ведення Фінансовою компанією (управителем ФФБ) обліку коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також облік коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та інших ФФБ***

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту 1 С:Підприємство 7.7 забезпечено ведення обліку коштів, внесених довірителями до ФФБ, а також обліку коштів, спрямованих управителем із ФФБ на фінансування будівництва, відокремленого від іншого майна управителя та інших ФФБ.

***Забезпечення Фінансовою компанією (управителем ФФБ) обліку майна, переданого установниками управління в управління, на окремому рахунку. Ведення обліку майна, що перебуває в управлінні Фінансової компанії за об'єктами будівництва та складання щодо цього майна окремого балансу***

Фінансовою компанією за допомогою програмного продукту 1 С:Підприємство 7.7 забезпечено облік майна, переданого установниками управління в управління, на окремому рахунку. При цьому, програмний продукт забезпечує ведення обліку майна, що



перебуває в управлінні Фінансової компанії за об'єктами будівництва. Фінансова компанія складає щодо майна в управлінні окремий баланс.

**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). Розкриття інформації про вартість будівництва**

За кожним об'єктом будівництва забудовники надають Фінансовій компанії (управителю) звітність встановлену Порядком підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затверджену розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 07.07.2009 року №532 та наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 07.07.2009 року №275 у складі інформації про використання коштів, Актів приймання виконаних підрядних робіт (форма №КБ-2В) та Довідок про вартість виконаних підрядних робіт (форма №КБ-3).

**Здійснення управителем контролю за дотримання 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»**

Фінансовою компанією подано позов до Товариства з обмеженою відповідальністю «КНБ Будінвест» про зобов'язання виконати умови договору № 52/А-12-Д 03.03.2012 року.

Відповідно до рішення Господарського суду Київської області від 25.09.2019 року у справі 910/17512/18 позов Фінансової компанії задоволено в повному обсязі, зобов'язано ТОВ «КНБ Будінвест» виконати умови договору №52-А-12-Д від 03.03.2012 року про організацію спорудження об'єкта будівництва житлового будинку №2 (4 черги) на вул. Красного Пахаря, 2-в в селі Петрівське Києво-Святошинського району Київської області шляхом введення в експлуатацію об'єкта будівництва. На дату закінчення аудиту розглядається апеляційна скарга ТОВ «КНБ Будінвест» на рішення Господарського суду Київської області від 25.09.2019 року.

Крім того, Фінансова компанія звернулася з позовом до Товариства з обмеженою відповідальністю «Алекс Буд» про зобов'язання вчинити дії, внаслідок невиконання умов укладеного договору № 69/А-22 від 02.03.2010 в частині своєчасного введення об'єкта будівництва в експлуатацію, а також зміною технічних характеристик об'єкта будівництва без попередньої письмової згоди.

Відповідно до рішення Господарського суду міста Києва від 04.02.2020 року у справі №910/14333/19 позов Фінансової компанії до ТОВ «Алекс Буд» задоволено в повному обсязі та зобов'язано передати в управління Фінансової компанії об'єкти інвестування та технічні приміщення, майнові права на які ТОВ «Алекс Буд», загальною проектною площею 6739,5 кв. м. в складі об'єкта будівництва загальною площею 17795,0 кв. м. за адресою: м. Київ, проспект Правди, 80-82 в Подільському районі м. Києва, передати оригінали усієї проектно-технічної документації на проект «Житловий будинок з вбудованими та прибудованими приміщеннями та автопаркінгом по проспекту Правди, 80-82 у Подільському районі м. Києва (коригування)», пояснювальну записку, архітектурно-будівельні



рішення, технологічну частину, рішення з інженерного обладнання, основні креслення, організацію будівництва відповідно до вимог та рекомендацій ДБН А.3.1-5, кошторисну документацію. Фінансова компанія (управитель) здійснює контроль за дотримання забудовниками за кожним об'єктом будівництва умов та зобов'язань за договором з метою своєчасного запобігання виникненню ризикових ситуацій у процесі будівництва. Зокрема Фінансовою компанією постійно здійснюється контроль за дотримання забудовниками технічних характеристик та споживчих властивостей об'єктів будівництва, вартості будівництва та строків спорудження обумовлених договорами між забудовником та управителем.

#### Основні відомості про аудиторську фірму

Назва аудиторської фірми	Приватне акціонерне товариство Аудиторська фірма «Де Візу»
Код за ЄДРПОУ	22917414
Дата державної реєстрації	23.12.1994
Місцезнаходження	01001, м. Київ вул. Малопідвальна, буд.10, офіс 11
Телефон (факс)	(044) 279-00-00
Номер і дата видачі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів	№ 1373 видано на підставі рішення Аудиторської палати України № 98 від 26.01.2001.
Особа відповідальна за проведення аудиторської перевірки	Іващенко Віктор Петрович Бурдим Юрій Миколайович
Номер і дата видачі сертифіката особи, відповідальної за проведення аудиторської перевірки	Сертифікат аудитора Серії А № 002480, виданий рішенням АПУ від 29.06.1995 № 32; Сертифікат аудитора 006855, виданий рішенням АПУ від 22.12.2011 № 244/3
Свідоцтво про відповідність системи контролю якості	Номер бланку 0795, Рішення АПУ №313/4.1 від 30.07.15
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 1373	<b>Розділ СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ</b> <b>Розділ СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ</b> <b>Розділ СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ, ЩО СТАНОВЛЯТЬ СУСПІЛЬНИЙ ІНТЕРЕС</b>

#### Ключовий партнер з аудиту

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Бурдим Юрій Миколайович

#### Ключовий партнер з аудиту

(номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності №101941)

#### В.д. Генерального директора

(номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності №101935)

Дата надання звіту: 26 лютого 2020 року



Ю.М. Бурдим

В.П. Іващенко

*Основні відомості про аудиторську фірму*

**Приватне акціонерне товариство Аудиторська фірма «Де Візу»**

01001, м. Київ, вулиця Малопідвальна, 10, офіс 11.

ПрАТ АФ «Де Візу» включено до розділу Суб'єкти аудиторської діяльності Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, розміщеного на сайті Аудиторської палати України [www.apu.com.ua](http://www.apu.com.ua), за номером №1373. Відомості про ПрАТ АФ «Де Візу» внесені до таких розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності:

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

*До звіту додається фінансова звітність Комунального підприємства «Фінансова компанія «Житло-інвест» Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) станом на 31.12.2019 року*