

## Титульний аркуш

08.08.2022

(дата реєстрації емітентом  
електронного документа)

№ 08/08/2022-РІ

(вихідний реєстраційний номер  
електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03 грудня 2013 року № 2826, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 24 грудня 2013 року за № 2180/24712 (із змінами)

Генеральний директор

Соловйов Е.А.

(посада)

(підпис)

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої  
особи емітента)

### Річна інформація емітента цінних паперів за 2021 рік

#### I. Загальні відомості

- Повне найменування емітента ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
"НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"
- Організаційно-правова форма Приватне акціонерне товариство
- Ідентифікаційний код юридичної особи 30965299
- Місцезнаходження Митрополита Василя Липківського, буд. 45, м.Київ, 03035
- Міжміський код, телефон та факс (044) 585-41-01, (044) 585-41-01
- Адреса електронної пошти nest@security-cb.com.ua
- Дата та рішення наглядової ради емітента, яким рішення загальних зборів акціонерів, 30.06.2022, затверджено річну інформацію, або дата та рішення Протокол №53 від 30.06.2022р. загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності)
- Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасника фондового ринку (у разі здійснення оприлюднення)
- Найменування, ідентифікаційний код юридичної особи, країна реєстрації юридичної особи та номер свідоцтва про включення до Реєстру осіб, уповноважених надавати інформаційні послуги на фондовому ринку, особи, яка здійснює подання звітності та/або адміністративних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (у разі, якщо емітент не подає Інформацію до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку безпосередньо) Державна установа «Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України», 21676262, УКРАЇНА, DR/00002/ARM

#### II. Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації

Річну інформацію розміщено <http://therealestateofcapital.com.ua>  
на власному веб-сайті  
учасника фондового ринку

(URL-адреса сторінки)

08.08.2022

(дата)

## Зміст

1. Основні відомості про емітента.	<input checked="" type="checkbox"/>
2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності.	<input type="checkbox"/>
3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах.	<input type="checkbox"/>
4. Інформація щодо корпоративного секретаря.	<input type="checkbox"/>
5. Інформація про рейтингове агентство.	<input type="checkbox"/>
6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента.	<input type="checkbox"/>
7. Судові справи емітента.	<input type="checkbox"/>
8. Штрафні санкції щодо емітента.	<input checked="" type="checkbox"/>
9. Опис бізнесу.	<input checked="" type="checkbox"/>
10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв):	<input type="checkbox"/>
1) інформація про органи управління;	<input checked="" type="checkbox"/>
2) інформація про посадових осіб емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення;	<input type="checkbox"/>
3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв).	<input checked="" type="checkbox"/>
11. Звіт керівництва (звіт про управління):	<input checked="" type="checkbox"/>
1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
2) інформація про розвиток емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента: завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про схильність емітента до цінних ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків;	<input checked="" type="checkbox"/>
4) звіт про корпоративне управління:	<input type="checkbox"/>
власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент;	<input checked="" type="checkbox"/>
кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників);	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про наглядову раду;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про виконавчий орган;	<input checked="" type="checkbox"/>
опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
повноваження посадових осіб емітента.	<input checked="" type="checkbox"/>
12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій.	<input checked="" type="checkbox"/>

13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій.	<input type="checkbox"/>
14. Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій.	<input type="checkbox"/>
15. Інформація про зміну осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій.	<input type="checkbox"/>
16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників).	<input checked="" type="checkbox"/>
17. Інформація про цінні папери емітента (вид, форма випуску, тип, кількість), наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру:	<input type="checkbox"/>
1) інформація про випуски акцій емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
2) інформація про облігації емітента;	<input type="checkbox"/>
3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом;	<input type="checkbox"/>
4) інформація про похідні цінні папери емітента;	<input type="checkbox"/>
5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів;	<input type="checkbox"/>
6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду.	<input type="checkbox"/>
18. Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва).	<input type="checkbox"/>
19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента.	<input type="checkbox"/>
20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента.	<input checked="" type="checkbox"/>
21. Інформація про будь-які обмеження щодо обігу цінних паперів емітента, в тому числі необхідність отримання від емітента або інших власників цінних паперів згоди на відчуження таких цінних паперів.	<input type="checkbox"/>
22. Інформація про загальну кількість голосуючих акцій та кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, а також кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі.	<input checked="" type="checkbox"/>
23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами.	<input type="checkbox"/>
24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента:	<input type="checkbox"/>
1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю);	<input checked="" type="checkbox"/>
2) інформація щодо вартості чистих активів емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
3) інформація про зобов'язання емітента;	<input checked="" type="checkbox"/>
4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції;	<input type="checkbox"/>
5) інформація про собівартість реалізованої продукції;	<input type="checkbox"/>
6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент.	<input checked="" type="checkbox"/>
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів.	<input type="checkbox"/>
26. Інформація про вчинення значних правочинів.	<input type="checkbox"/>
27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість.	<input type="checkbox"/>
28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість.	<input type="checkbox"/>
29. Річна фінансова звітність.	<input checked="" type="checkbox"/>
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою).	<input type="checkbox"/>
31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо).	<input type="checkbox"/>
32. Твердження щодо річної інформації.	<input checked="" type="checkbox"/>
33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента.	<input type="checkbox"/>
34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом.	<input type="checkbox"/>

35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду.	<input checked="" type="checkbox"/>
36. Інформація про випуски іпотечних облігацій.	<input type="checkbox"/>
37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття:	<input type="checkbox"/>
1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям;	<input type="checkbox"/>
2) інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожну дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного періоду;	<input type="checkbox"/>
3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття;	<input type="checkbox"/>
4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду;	<input type="checkbox"/>
5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року.	<input type="checkbox"/>
38. Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття.	<input type="checkbox"/>
39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів.	<input type="checkbox"/>
40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів.	<input type="checkbox"/>
41. Основні відомості про ФОН.	<input type="checkbox"/>
42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН.	<input type="checkbox"/>
43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН.	<input type="checkbox"/>
44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН.	<input type="checkbox"/>
45. Правила ФОН.	<input type="checkbox"/>
46. Примітки.(до звіту)	<input checked="" type="checkbox"/>
Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності відсутня тому, що емітент не отримував ніяких ліцензій (дозволів) на окремі види діяльності.	
Інформація про участь емітента в інших юридичних особах відсутня у зв'язку з тим, що емітент не приймає участі в інших юридичних особах.	
Савкін Ігор Вячеславович - корпоративний секретар ПрАТ "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ". Сертифікат Фонда державного майна України від 25.05.2007р. №0400460-КС. непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає.	
Інформація про рейтингове агенство відсутня у зв'язку з тим, що емітент не користується послугами рейтингового агенства.	
Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів відсутня у зв'язку з тим, що емітент не має філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів.	
Інформація про судові справи відсутня у зв'язку з тим. Що судові справи, за якими розглядаються позовні вимоги у розмірі на суму 1 або більше відсотків активів емітента станом на початок року, стороною в яких виступає емітент, або судові справи, стороною в яких виступають посадові особи емітента відсутні.	
У звітному періоді до емітента штрафні санкції не застосовувались.	
Інформація відсутня, в зв'язку з тим, що посадовим особам емітента не виплачувалися винагороди або компенсації в разі їх звільнення.	
Інформація про власників пакетів 5% і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій фізичних осіб відсутня, у зв'язку з тим, що у емітента немає фізичних осіб- власників 5 і більше відсотків акцій.	
Інформація відсутня в зв'язку з тим, що в звітному періоді змін осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій не відбувалось.	
Інформація відсутня в зв'язку з тим, що не було змін осіб, які є власниками фінансових інструментів, пов'язаних з голосуючими акціями акціонерного товариства, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій.	
Інформація відсутня в зв'язку з тим, що стосовно цінних паперів емітента не було публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржевого реєстру.	
Емітент не здійснював випусків облігацій.	
Емітент не здійснював випусків інших цінних паперів.	
Емітент не здійснював випусків похідних цінних паперів.	

Інформація відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків забезпечених боргових цінних паперів.

Інформація відсутня в зв'язку з тим, що емітент не придбавав власні акції протягом звітного періоду.

Інформація відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва.

Інформація відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків цінних паперів (крім акцій).

Обмежень в обігу цінних паперів емітента немає, необхідності отримання від емітента або інших власників згоди на відчуження таких паперів немає.

Інформація відсутня в зв'язку з тим, що в звітному періоді уповноваженим органом емітента не приймалось рішення про виплату дивідендів.

Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції відсутня тому, що емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподіл електроенергії, газу та води за класифікаторами видів діяльності.

Інформація про собівартість реалізованої продукції відсутня тому, що емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподіл електроенергії, газу та води за класифікаторами видів діяльності.

Інформація про прийняття рішення про поперене надання згоди на вчинення значних правочинів відсутня тому, що рішень щодо надання попередньої згоди не приймалось.

Інформація про вчинення значних правочинів щодо вчинення яких є заінтересованість відсутня в зв'язку з тим, що такі правочини не укладались.

Інформації про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю відсутня тому, що такі правочини в звітному періоді не укладались.

Інформація щодо річної фінансової звітності поручителя (страховика/гаранта), що здійснює звбезпечення випуску боргових цінних паперів відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків боргових цінних паперів.

Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами відсутня в зв'язку з тим, що такі договори акціонерами не укладались.

Інформація про будь-які договори та /або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом відсутня в зв'язку з тим, що такі договори не укладались.

Інформація про випуски іпотечних облігацій відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних облігацій.

Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття відсутня у зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних цінних паперів.

Інформація про розмір іпотечного покриття та цього співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних облігацій.

Інформація щодо співвідношення розміру іпотечного покриття з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям на кожен дату після змін іпотечних активів у складі іпотечного покриття, які відбулися протягом звітного року відсутня у зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних облігацій.

Інформація про зміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних цінних паперів.

Інформація про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за витоками іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду відсутня у зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних цінних паперів.

Інформація про відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних облігацій.

Інформація про наявність прострочених боржником строків сплати чергових платежів за кредитними договорами (договорами позики), права вимоги за якими забезпечено іпотеками, які включено до складу іпотечного покриття відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних облігацій.

Інформація про випуски іпотечних сертифікатів відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних сертифікатів.

Інформація щодо реєстру іпотечних активів відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків іпотечних облігацій та іпотечних сертифікатів.

Інформація про основні відомості про ФОН відсутні у зв'язку з тим, що емітент не реєстрував ФОН.

Інформація про випуски сертифікатів ФОН відсутня у зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків сертифікатів ФОН.

Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН відсутня у зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків сертифікатів ФОН.

Інформація про розрахунок вартості чистих активів ФОН відсутня в зв'язку з тим, що емітент не здійснював випусків ФОН.

Інформація про правила ФОН відсутні у зв'язку з тим, що емітент не реєстрував ФОН.

### III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"	
2. Скорочене найменування (за наявності)	ПрАТ "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"	
3. Дата проведення державної реєстрації		09.02.2001
4. Територія (область)	Київ	
5. Статутний капітал (грн)		25759275,00
6. Відсоток акцій у статутному капіталі, що належать державі		0
7. Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії		0
8. Середня кількість працівників (осіб)		67
9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД	Найменування виду діяльності	Код за КВЕД
	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	68.20
	Будівництво житлових і нежитлових будівель	41.20
	Оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням	46.73
10. Банки, що обслуговують емітента:		
1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "УНІВЕРСАЛ БАНК"	
2) МФО банку	322001	
3) IBAN	UA523220010000026000420000038	
4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ОТП БАНК"	
5) МФО банку	300528	
6) IBAN	UA523220010000026000420000038	

### 17. Штрафні санкції емітента

№ з/п	Номер та дата рішення, яким накладено штрафну санкцію	Орган, який наклав штрафну санкцію	Вид стягнення	Інформація про виконання
1	2	3	4	5
1	ППР №237840413, 31.03.2021	ГУ ДПС у м.Київ	Нарахування штрафних санкцій за несвоєчасне подання податкової декларації з рентної плати за користування радіочастотним ресурсом України на суму 1020 грн.00 коп.	Погашено грошові зобов'язання 13/04/2021р пл.дор. №2529 в сумі 1020,00 грн.
Опис: д/н				
2	ППР №737700416, 05.10.2021	ГУ ДПС у м.Київ	Нарахування штрафних санкцій форма за порушення строку сплати суми грошового зобов'язання з ПДВ із вироблених в Україні товарів (робіт, послуг) на суму 487 грн. 35 коп	Погашено грошові зобов'язання 21/10/2021р пл.дор. №3576 в сумі 487,35 грн.
Опис: д/н				

## **18. Опис бізнесу**

### **Зміни в організаційній структурі відповідно до попередніх звітних періодів**

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі - «Товариство»), відповідно до рішення річних Загальних зборів акціонерів від 21 квітня 2017 року (протокол №29 від 21.04.17.) у 2017 році змінило тип і найменування із ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» («Товариство») у зв'язку з приведенням своєї діяльності у відповідність до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI, змінило своє найменування із Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці», відповідно до рішення позачергових Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці» (протокол №22 від 27.12.2010р)

Відкрите акціонерне товариство «Нерухомість столиці», в яке перейменоване Відкрите акціонерне товариство «Торговий дім «Омікс», зареєстроване 31 травня 2000 року Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 7483 (ідентифікаційний код 30965299), створене шляхом виділу в результаті реорганізації Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект», зареєстрованого Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 5845 02 червня 1997 року (ідентифікаційний код 01035101) у відповідності з Законом України «Про господарські товариства» та Рішенням Загальних зборів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року, та є його правонаступником у відповідній частині майнових прав та обов'язків, визначених згідно з розподільчим балансом, затвердженим відповідно до рішення Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року.

Також, відповідно до Рішення Загальних зборів акціонерів Товариства від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), Рішення Загальних зборів учасників ТОВ «Авекс» від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), та Договору про проведення реорганізації шляхом приєднання від 16 жовтня 2001 року, Товариство також є правонаступником всіх прав та обов'язків Товариства з обмеженою відповідальністю «Авекс», перереєстрованого Печерською районною адміністрацією м. Києва 26 червня 1998 року, про що зроблено запис в книзі обліку реєстрації за № 20925 (ідентифікаційний код 25387951).

Товариство в своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про акціонерні товариства», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими законодавчими актами України та Статутом.

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 09.02.2001 р. № 1 073 120 0000 001079.

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій 30965299.

Місцезнаходження Товариства: 03035, м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд. 45.

Товариство має Свідоцтво Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 302/1/10 (дата реєстрації 02.06.2010 р, дата видачі 31.03.2011 р.), яке засвідчує, що випуск простих іменних акцій у бездокументарній формі у кількості 103 037 100 (сто три мільйони тридцять сім тисяч сто) штук номінальною вартістю 0,25 грн. на загальну суму 25 759 275 (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять) гривень унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів.

### **Інформація про чисельність працівників**

Кількість працівників станом на 31 грудня 2021 р. та 31 грудня 2021 р. складала 63 та 63 осіб, відповідно.

### **Інформація про належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств**

Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств.

### **Інформація про спільну діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами**

Емітент не проводить спільну діяльність з іншими організаціями, підприємствами, установами.

### **Пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб**

Протягом звітного періоду реорганізації з боку третіх осіб не надходило.

## **Опис обраної облікової політики**

Суттєві положення облікової політики

Далі наведено основні принципи облікової політики, що були застосовані при складанні цієї звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно до всіх періодів.

Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

Загальні положення щодо облікових політик

### **1. Основа формування облікових політик**

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані Товариством при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

### **2. Інформація про зміни в облікових політиках**

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Облікова політика Фонду затверджена Наказом Товариства про облікову політику від 01 січня 2017 року без номера. Облікова Політика Товариства встановлена відповідно до вимог МСФЗ/МСБО станом на 31.12.2017р. – на звітну дату фінансової звітності за МСФЗ, та установкам Постійного комітету з інтерпретації фінансової звітності. Змін до Облікової політики не було.

## **Інформація про основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент**

Основні види діяльності Товариства за КВЕД:

- 68.20 – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;
- 41.20 – будівництво житлових і нежитлових будівель;
- 46.73 – оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням;
- 46.90 – неспеціалізована оптова торгівля;
- 68.10 – купівля та продаж власного нерухомого майна.

Основний напрямок діяльності Товариства - надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів).

Сучасні офіси в бізнес-центрах Товариства відповідають всім критеріям, які висуваються до громадських будівель. Компанія докладає максимум зусиль для того, щоб надавати офіси, які сприятимуть ефективній і успішній роботі орендарів.

У звітному році Товариство здійснювало послуги з надання в оренду власного нерухомого майна, послуги з утримання і управління інвестиційною нерухомістю, операції з продажу нерухомого майна.

## **Інформація про основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років**

За останні п'ять років не було значних інвестицій або придбання, які пов'язані з господарською діяльністю.

## **Інформація про основні засоби емітента**

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання його у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 6000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Товариство використовує історичну

собівартість для відображення основних засобів у фінансовій звітності, тобто облік основних засобів за первісною (історичною) вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

### **Інформація щодо проблем, які впливають на діяльність емітента**

У 2021 році економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є карантинні обмеження, ведення війни на території держави, серед внутрішніх можна виділити: відсутність комплексного підходу уряду до покращення макроекономічних показників, девальвація національної валюти, зниження платоспроможності споживачів, поєднання і взаємне підсилення яких призводить до негативних ефектів розвитку економіки країни. В результаті відбувається стрімке падіння ВВП і прискорюються темпи інфляції. Зменшення обсягів виробництва на тлі інфляційних та девальваційних процесів негативно впливають на динаміку експорту. Внутрішні політичні проблеми та посилення напруги в східних регіонах погіршують інвестиційний клімат. Тотальна корупція та невідповідні умови ведення бізнесу призводять до відтоку інвестицій. За відсутності заходів стабілізації ситуації, продовжиться подальше падіння промислового виробництва, а ВВП скоротиться сильніше від очікуваного сценарію. Враховуючи те, якою широкою є програма необхідних реформ, ключовим питанням залишається здатність уряду впровадити всі необхідні реформи швидко та правильно. Щоб економіка запрацювала, потрібно підвищувати купівельну спроможність українців і орієнтуватись на внутрішнє споживання, надаючи робочі місця і підвищуючи заробітні плати. На противагу, «імітаційні» економічні реформи зводяться лише до виконання умов МВФ і політичних вимог країн-донорів, а також до підвищення тарифів з метою отримання чергового кредитного траншу. Тож, перед Україною стоїть ще багато перешкод і випробувань на шляху до покращення економічних показників. Державі доведеться вирішити широкий спектр невідкладних проблем, пов'язаних з розробкою ефективної моделі антикризового регулювання економічних відносин, щоб максимальною мірою пом'якшити наслідки негативних впливів та розбалансованості механізмів регулювання економічної політики.

Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. Подальший економічний розвиток України в значній мірі залежить від ефективності економічних, фінансових і монетарних заходів, що вживаються урядом, а також від змін у податковій, юридичній, законодавчій та політичній сферах.

Нещодавній спалах коронавірусу (COVID-19) створив нові виклики для бізнес-середовища. Світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19) та запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності Товариства. Ці події можуть суттєво вплинути на подальшу діяльність Товариства та його фінансові результати, і наразі цей вплив неможливо достовірно оцінити.

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

Окрім того, відповідно до Закону України від 06.04.2000 № 1645-III «Про захист населення від інфекційних хвороб», Закону України від 17.03.2020 №530-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, спрямованих на забезпечення виникненню і поширенню корона вірусної хвороби (COVID-19)», Закону України від 30.03.2020 № 540-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів, спрямованих на забезпечення додаткових соціальних та економічних гарантій у зв'язку з поширенням корона вірусної хвороби (COVID-19)», постанову Кабінету Міністрів України від 11.03.2020 №211 (зі змінами) було запроваджено режим надзвичайної ситуації та карантину на всій території України з метою запобігання поширенню гострої вірусної хвороби COVID-19, спричиненої корона вірусом SARS-CoV-2.

### **Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента**

Товариство здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам товариства завдяки встановленню цін на послуги Товариства, що відповідають рівню ризику.

Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а

також виплати дивідендів та погашення існуючих позик.

### **Інформація про вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів)**

Станом на кінець звітного періоду у емітента немає укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів).

### **Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік**

Оголошення Всесвітньою організацією охорони здоров'я про те, що коронавірус є глобальною надзвичайною ситуацією для здоров'я, було зроблено 30 січня 2020 року. Урядом України були вжиті заходи, а саме постановою Кабінету міністрів України від 11 березня 2020 року № 211, було запроваджено карантинні обмеження до кінця 2021

Основним зовнішнім ризиком убачається подальше уповільнення росту світової економіки (у тому числі через поширення коронавірусу), та відповідне погіршення умов торгівлі для українських виробників.

Багато країн здійснюють жорсткі заходи щодо стримування поширення коронавірусу COVID-19. Ці заходи суттєво вплинули на економічну активність та настрої, порушуючи господарські операції компаній у всьому світі - особливо такі, які:

- зазнали падіння попиту на їх продукцію чи послуги, або обмеження, накладені державою;
- залежать від ланцюгів поставок або мають виробничі потужності в країнах, які значно постраждали від COVID-19; та / або
- торгівля з країнами, які значно постраждали від COVID-19.

Товариство здійснює оцінку впливу від запровадження карантину на діяльність у 2020 році.

Наразі, Товариство працює у режимі, обумовленому вищезазначеними форс- мажорними обставинами.

Розглядається питання керівництвом підприємства, щодо зменшення орендної плати по запиту орендарів, господарська діяльність яких призупинена на період дії карантину. Працівники працюють в режимі скороченого робочого дня , в основному, дистанційно.

Керівництво Товариства визначило, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2021 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2021 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19.

### **Опис політики емітента щодо досліджень та розробок**

Дослідження та розробки емітентом протягом звітного періоду не проводилися.

### **Інша інформація**

Іншої інформації, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента немає. Емітент має власний сайт в мережі Інтернет: <http://therealestateofcapital.com.ua/>

#### IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Виконавчий орган - Генеральний директор	Одноосібний	Струлев Олексій Олексійович
Загальні збори акціонерів	Акціонери фізичні та юридичні особи	398 акціонерів

Наглядова рада	Колегіальний орган.	Голова Наглядової ради Трофименко В.В. Члени Наглядової ради: Дріжчаний І.В. Янакаєва І.М.
----------------	---------------------	---

## V. Інформація про посадових осіб емітента

### 1. Інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента

№ з/п	Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Найменування підприємства, ідентифікаційний код юридичної особи та посада, яку займав	Дата набуття повноважень та термін, на який обрано (призначено)
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Голова Наглядової ради	Трофименко Володимир Всеволодович	1965	вища	32	ПРАТ "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ", 30965299, Голова Наглядової ради	27.04.2021, 3 роки

Опис: 27.04.2021 року річними Загальними зборами акціонерів ПРАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» було прийняте рішення обрати на посаду Голови Наглядової ради ПРАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» Трофименко Володимира Всеволодовича. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Є представником акціонера. Строк, на який обрано особу: 3 роки. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: Голова Наглядової ради. Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0%. Повноваження та обов'язки посадової особи визначені статутом Товариства, Положенням про Наглядову раду, трудовим договором, укладеним з посадовою особою, зокрема: планує та організовує роботу Наглядової ради, скликає засідання Наглядової ради, на яких головує, забезпечує ведення протоколів Наглядової ради. Обіймає посаду Голови Наглядової ради ПРАТ "Мультиплекс-Холдинг" (місцезнаходження: 01021, м.Київ, вул. Інститутська, 28). Розмір виплаченої винагороди за 2021 рік 665027,19 грн. В натуральній формі винагорода не виплачувалася. Загальний стаж роботи: 32 роки. Посадова особа непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Попередні посади, які особа обіймала протягом останніх п'яти років: Голова Наглядової ради.

1	2	3	4	5	6	7	8
2	Член Наглядової ради	Дріжчаний Ігор Васильович	1961	вища	37	ПрАТ "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ", 30965299, Член Наглядової ради	27.04.2021, 3 роки
<p>Опис: 27.04.2021 річними Загальними зборами акціонерів ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» 27.04.2021р. було прийняте рішення обрати на посаду Члена Наглядової ради ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» Дріжчаного Ігоря Васильовича. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: Член Наглядової ради. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Строк, на який обрано особу: 3 роки. Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0,00001%. Повноваження та обов'язки посадової особи визначені статутом Товариства, Положенням про Наглядову раду, трудовим договором, укладеним з посадовою особою, зокрема: приймає участь у Засіданнях Наглядової ради, зобов'язаний діяти в інтересах Товариства, керуватися у своїй діяльності чинним законодавством України, Статутом Товариства та іншими внутрішніми документами Товариства, виконувати рішення прийняті Загальними зборами акціонерів та Наглядової ради. Попередні посади, які особа обіймала протягом останніх п'яти років: директор програми антикорупційних досліджень, Заступник генерального директора, Головний радник, Член Наглядової ради. Розмір виплаченої винагороди за 2021 рік - 493751,77 грн. В натуральній формі винагорода не виплачувалася. Посадова особа не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Загальний стаж роботи: 36 років. Також займає посаду Головного радника ПрАТ "СМАРТ-ХОЛДИНГ" (04070, м.Київ, вул.Ігорівська, 7а).</p>							
3	Член Наглядової ради	Янакаєва Інна Михайлівна	1966	вища	38	ТОВ "ЕНЕРДЖІ СПЕЙС", 40395821, Директор	27.04.2021, 3 роки
<p>Опис: 27.04.2021р. річними Загальними зборами акціонерів ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» було прийняте рішення обрати з 06.05.2021р. на посаду Члена Наглядової ради ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» Янакаєву Інну Михайлівну. Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0%. Є представником акціонера. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: директор, Генеральний директор. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Строк, на який обрано особу: 3 роки. Повноваження та обов'язки посадової особи визначені статутом Товариства, Положенням про Наглядову раду, трудовим договором, укладеним з посадовою особою, зокрема: приймає участь у Засіданнях Наглядової ради, зобов'язаний діяти в інтересах Товариства, керуватися у своїй діяльності чинним законодавством України, Статутом Товариства та іншими внутрішніми документами Товариства, виконувати рішення прийняті Загальними зборами акціонерів та Наглядової ради. Розмір виплаченої винагороди за 2021 рік - 476666,67 грн. В натуральній формі винагорода не виплачувалася. Посадова особа не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Загальний стаж роботи: 38 років. Попередні посади, які обіймала особа протягом останніх 5-ти років: Генеральний директор, директор, директор в ТОВ "ЕНЕРДЖІ СПЕЙС" (Україна, 79053, Львівська обл., місто Львів, ВУЛИЦЯ КНЯГИНІ ОЛЬГИ, будинок 100 Б).</p>							

1	2	3	4	5	6	7	8
4	Генеральний директор	Струлев Олексій Олексійович	1969	вища	27	ТОВ "РІТЕЙЛ КОНСАЛТИНГ", 32070765, Директор	27.04.2021, безстроково
<p>Опис: 20 квітня 2021 року Наглядовою радою ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» (Протокол засідання Наглядової ради ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» б/н від 20.04.2021р.) прийняте рішення обрати Струлева Олексія Олексійовича на посаду Генерального директора ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» з 27 квітня 2021 року. Повноваження та обов'язки визначені Статутом Товариства, Положенням про Генерального директора, трудовим контрактом, зокрема: підвітний Загальним зборам товариства та Наглядовій раді, організовує виконання рішень та діє від імені Товариства в межах своїх повноважень, керує та самостійно розпоряджається всіма справами, майном та коштами Товариства, крім тих, які згідно з чинним законодавством, Статутом та рішенням Загальних зборів акціонерів належать до компетенції інших органів Товариства, без довіреності здійснює дії від імені Товариства, представляє його в усіх підприємствах, установах і організаціях, підписує будб-які документи та звіти від імені Товариства, відкриває розрахункові та інші рахунки в установах банку, здійснює контроль за поточною діяльністю Товариства, вживає відповідні заходи щодо підвищення ефективності роботи Товариства. Загальний стаж роботи: 27 років. Розмір виплаченої винагороди за 2021 рік - 2682502,01 грн. В натуральній формі винагорода не виплачувалася. Посадова особа не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Посадова особа не обіймає посад в інших підприємствах. Попередні посади, які особа обіймала протягом останніх п'яти років: директор ТОВ "РІТЕЙЛ КОНСАЛТИНГ". Розмір пакета акцій (у відсотках), якою володіє особа в статутному капіталі емітента: 0%; непогашених судимостей за корисливі та посадові злочини не має. Строк, на який призначено особу: безстроково.</p>							
5	Начальник управління бухгалтерського та податкового обліку - Головний бухгалтер	Штакун Владимир Анатолійович	1961	вища	37	ТОВ "Нест-плюс", 33690593, Головний бухгалтер	06.09.2011, безстроково
<p>Опис: Повноваження та обов'язки згідно посадової інструкції, зокрема: забезпечує ведення бухгалтерського обліку з дотриманням вимог чинного законодавства України, керує роботою бухгалтерин. Розмір виплаченої винагороди за 2021 рік - 278586,43 грн. В натуральній формі винагорода не виплачувалася. Посадова особа не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Загальний стаж роботи: 37 років. Попередні посади, які обіймала особа протягом останніх п'яти років: головний бухгалтер. Обіймає посаду Головного бухгалтера відділу бухгалтерського обліку ТОВ "Нест-плюс" (місцезнаходження: 03035, м.Київ, вул.Митрополита Василя Липківського, 45, оф.201). У звітному періоді змін на даній посаді не було.</p>							

[illegible]

1	2	3	4	5	6	7	8
8	Член Ревізійної комісії	Самойлова Наталія Петрівна	1977	вища	19	ПрАТ "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ", 30965299, Член Ревізійної комісії	06.07.2021, 5 років
<p>Опис: 05.07.2021 року позачерговими Загальними зборами акціонерів ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» було прийняте рішення обрати на посаду члена Ревізійної комісії ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» Самойлову Наталію Петрівну. Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0,0001 %. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: член Ревізійної комісії. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Строк, на який обрано особу: 5 років. Посадова особа обрана на посаду на підставі рішення позачергових Загальних зборів акціонерів (протокол № 48 від 05.07.2021р.), у зв'язку з переобранням Ревізійної комісії. Повноваження та обов'язки визначені в Статуті Товариства, Положенні про Ревізійну комісію, трудовому договорі, який укладається з посадовою особою, зокрема: у складі Ревізійної комісії здійснює планові та позапланові перевірки фінансово-господарської діяльності товариства, має право вносити пропозиції до порядку денного загальних зборів, вимагати скликання позачергових загальних зборів. Розмір виплаченої винагороди за 2021 рік - 248475,88грн. В натуральній формі винагорода не виплачувалася. Посадова особа не має непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини. Загальний стаж роботи: 18 років. Попередні посади, які особи обіймала протягом останніх п'яти років: Член Ревізійної комісії, Голова Ревізійної комісії. У звітному періоді змін на даній посаді не було. Посад на інших підприємствах не обіймає.</p>							
9	Член Ревізійної комісії	Кольга Галина Володимирівна	1983	Вища	15	ПрАТ "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ", 30965299, Адміністратор департаменту розвітки проєктів.	30.06.2017, 5 років
<p>Опис: 30.06.2017 року позачерговими Загальними зборами акціонерів ПАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ» було прийняте рішення обрати на посаду Голови Ревізійної комісії Кольгу Галину Володимирівну Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0%. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: адміністратор департаменту розвітки проєктів. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Строк, на який обрано особу: 5 років. Посадова особа обрана на посаду на підставі рішення позачергових Загальних зборів акціонерів (протокол № 30 від 30.06.2017р.), у зв'язку з переобранням Ревізійної комісії. Повноваження та обов'язки посадової особи визначені статутом Товариства, Положенням про Ревізійну комісію, трудовим договором, зокрема: у складі Ревізійної комісії здійснює планові та позапланові перевірки фінансово-господарської діяльності товариства, має право вносити пропозиції до порядку денного Загальних зборів, вимагати скликання позачергових Загальних зборів. Розмір виплаченої винагороди за звітний рік становить 176950,64 грн. В натуральній формі винагорода не виплачувалася. У звітному періоді змін на даній посаді не було. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини посадова особа емітента не має. Попередні посади, які особа обіймала протягом останніх п'яти років: адміністратор департаменту розвитку проєктів. Посади, які займає на інших підприємствах: ТОВ "Архітектурне бюро індивідуальних рішень" (місцезнаходження: 03035, м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 45). Загальний стаж роботи: 14 років. Посадова особа Кольга Галина Володимирівна за рішенням прозачергових Загальних зборів акціонерів ПрАТ "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ" звільнена з посади Голови Ревізійної комісії 05.07.2021р. (протокол №48 від 05.07.2021р.).</p>							

**2. Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента**

Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за типами акцій	
				прості іменні	привілейовані іменні
1	2	3	4	5	6
Член Ревізійної комісії	Свиридовська Інна Іванівна	100	0	100	0
Член Наглядової ради	Дріжчаний Ігор Васильович	10	0	10	0
Голова Ревізійної комісії	Курінний Олег Михайлович	0	0	0	0
Член Наглядової ради	Янакаєва Інна Михайлівна	0	0	0	0
Член Ревізійної комісії	Кольга Галина Володимирівна	0	0	0	0
Член Ревізійної комісії	Самойлова Наталія Петрівна	0	0	0	0

1	2	3	4	5	6
Начальник управління бухгалтерського та податкового обліку - Головний бухгалтер	Штакун Владимир Анатолійович	0	0	0	0
Голова Наглядової ради	Трофименко Володимир Всеволодович	0	0	0	0
Генеральний директор	Струлев Олексій Олексійович	0	0	0	0

**VI. Інформація про засновників та/або учасників емітента та відсоток акцій (часток, паїв)**

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
ТОВ "КУА "Капітал Груп" (ПВІФ НВЗТ "Нові будівельні технології")	32307531-233097	вул. Вікентія Хвойки, 18/14, м.Київ, Оболонський, 04080, Україна	12,017351
ТОВ "КУА "КОНТАДОР" (ПВНЗІФ "АВІОР")	40177678-23300467	вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45, м.Київ, Солом'янський, Київська обл., 03035, Україна	11
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ФІНКОРТРЕЙД"	37816843	вул.Митрополита Василя Липківського, буд.45, м.Київ, Солом'янський, 03035, Україна	9,9
ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "КАПІТАЛ ГРУП"	32307531	вул.Вікентія Хвойки, буд.18/14, м.Київ, оболонський, 04080, Україна	4,936619
ТОВ "КУА "КОНТАДОР" (ПВНЗІФ "ОКТАНТ")	40177678-23300589	вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45, м.Київ, Солом'янський, Київська обл., 03035, Україна	11

Закрите акціонерне товариство Інвестиційна компанія "Евроінвест"	23754658	вул. Клочківська, 370, м.Харків, м.Харків, Харківська обл., 61051, Україна	0,001296
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Трофіменко Всеволод Володимирович			48,724789
Акціонери згідно з реєстром			2,41
Усього:			99,990055

## **VII. Звіт керівництва (звіт про управління)**

### **1. Вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента**

У 2021 році економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є ведення війни на території держави, серед внутрішніх можна виділити: відсутність комплексного підходу уряду до покращення макроекономічних показників, девальвація національної валюти, зниження платоспроможності споживачів, поєднання і взаємне підсилення яких призводить до негативних ефектів розвитку економіки країни. В результаті відбувається стрімке падіння ВВП і прискорюються темпи інфляції. Зменшення обсягів виробництва на тлі інфляційних та девальваційних процесів негативно впливають на динаміку експорту. Внутрішні політичні проблеми та посилення напруги в східних регіонах погіршують інвестиційний клімат. Тотальна корупція та невідповідні умови ведення бізнесу призводять до відтоку інвестицій. За відсутності заходів стабілізації ситуації, продовжиться подальше падіння промислового виробництва, а ВВП скоротиться сильніше від очікуваного сценарію. Враховуючи те, якою широкою є програма необхідних реформ, ключовим питанням залишається здатність уряду впровадити всі необхідні реформи швидко та правильно. Щоб економіка запрацювала, потрібно підвищувати купівельну спроможність українців і орієнтуватись на внутрішнє споживання, надаючи робочі місця і підвищуючи заробітні плати. На противагу, «імітаційні» економічні реформи зводяться лише до виконання умов МВФ і політичних вимог країн-донорів, а також до підвищення тарифів з метою отримання чергового кредитного траншу.

Тож, перед Україною стоїть ще багато перешкод і випробувань на шляху до покращення економічних показників. Державі доведеться вирішити широкий спектр невідкладних проблем, пов'язаних з розробкою ефективної моделі антикризового регулювання економічних відносин, щоб максимальною мірою пом'якшити наслідки негативних впливів та розбалансованості механізмів регулювання економічної політики.

Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. Подальший економічний розвиток України в значній мірі залежить від ефективності економічних, фінансових і монетарних заходів, що вживаються урядом, а також від змін у податковій, юридичній, законодавчій та політичній сферах.

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства. Оголошення Всесвітньою організацією охорони здоров'я про те, що коронавірус є глобальною надзвичайною ситуацією для здоров'я, було зроблено 30 січня 2020 року. Урядом України були вжиті заходи, а саме постановою Кабінету міністрів України від 11 березня 2020 року № 211, було запроваджено карантинні обмеження до кінця 2021 року.

Основним зовнішнім ризиком убачається подальше уповільнення росту світової економіки (у тому числі через поширення коронавірусу), та відповідне погіршення умов торгівлі для українських виробників. Багато країн здійснюють жорсткі заходи щодо стримування поширення коронавірусу COVID-19. Ці заходи суттєво вплинули на економічну активність та настрої, порушуючи господарські операції компаній у всьому світі - особливо такі, які:

- зазнали падіння попиту на їх продукцію чи послуги, або обмеження, накладені державою;
- залежать від ланцюгів поставок або мають виробничі потужності в країнах, які значно постраждали від COVID-19;

та / або торгівля з країнами, які значно постраждали від COVID-19. Товариство здійснює оцінку впливу від запровадження карантину на діяльність у 2021 році. Наразі, Товариство працює у режимі, обумовленому вищезазначеними форс-мажорними обставинами. Розглядається питання керівництвом підприємства, щодо зменшення орендної плати по запиту орендарів, господарська діяльність яких призупинена на період дії карантину. Працівники працюють в режимі скороченого робочого дня, в основному, дистанційно.

Керівництво Товариства визначило, що ці події є некоригуючими по відношенню до фінансової звітності за 2021 рік. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2021 та результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з COVID-19.

### **2. Інформація про розвиток емітента**

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі - «Товариство»), відповідно до рішення річних Загальних зборів акціонерів від 21 квітня 2017 року (протокол №29 від 21.04.17.) у 2017 році змінило тип і найменування із ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ

СТОЛИЦІ». ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» («Товариство») у зв'язку з приведенням своєї діяльності у відповідність до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI, змінило своє найменування із Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці», відповідно до рішення позачергових Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці» (протокол №22 від 27.12.2010р).

Відкрите акціонерне товариство «Нерухомість столиці», в яке перейменоване Відкрите акціонерне товариство «Торговий дім «Омікс», зареєстроване 31 травня 2000 року Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 7483 (ідентифікаційний код 30965299), створене шляхом виділу в результаті реорганізації Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект», зареєстрованого Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 5845 02 червня 1997 року (ідентифікаційний код 01035101) у відповідності з Законом України «Про господарські товариства» та Рішенням Загальних зборів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року, та є його правонаступником у відповідній частині майнових прав та обов'язків, визначених згідно з розподільчим балансом, затвердженим відповідно до рішення Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року. Також, відповідно до Рішення Загальних зборів акціонерів Товариства від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), Рішення Загальних зборів учасників ТОВ «Авекс» від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), та Договору про проведення реорганізації шляхом приєднання від 16 жовтня 2001 року, Товариство також є правонаступником всіх прав та обов'язків Товариства з обмеженою відповідальністю «Авекс», перереєстрованого Печерською районною адміністрацією м. Києва 26 червня 1998 року, про що зроблено запис в книзі обліку реєстрації за № 20925 (ідентифікаційний код 25387951).

Товариство в своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про акціонерні товариства», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими законодавчими актами України та Статутом.

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 09.02.2001 р. № 1 073 120 0000 001079.

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій 30965299.

Місцезнаходження Товариства: 03035, м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд. 45.

Товариство має Свідоцтво Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 302/1/10 (дата реєстрації 02.06.2010 р, дата видачі 31.03.2011 р.), яке засвідчує, що випуск простих іменних акцій у бездокументарній формі у кількості 103 037 100 (сто три мільйони тридцять сім тисяч сто) штук номінальною вартістю 0,25 грн. на загальну суму 25 759 275 (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять) гривень унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів.

### **3. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента**

Товариство не використовує будь-яких похідних фінансових інструментів для управління своїм ризиком зміни відсоткових ставок. Водночас, більшість фінансових активів та зобов'язань Товариства мають фіксовані ставки, отже цей ризик має обмежений характер.

#### **1) Зокрема інформація про завдання та політику емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політику щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування**

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Товариства. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення

ризик, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення. Товариство не має офіційно затвердженої політики управління ризиками.

## **2) Зокрема інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків**

### **Кредитний ризик**

Кредитний ризик являє собою ризик того, що клієнти можуть не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Товариством вчасно, що призведе до фінансових збитків Товариства. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, дебіторська заборгованість, інвестиційні сертифікати.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство не має офіційно затвердженої кредитної політики для клієнтів Товариства станом на 31 грудня 2021 року.

Станом на 31.12.2021р. кредитний ризик по фінансовим активам, що оцінюються за амортизованою собівартістю, є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Ризик за інвестиційними сертифікатами вважається Товариством низьким, так як відсутні ознаки того, що емітент має труднощі з погашенням своїх зобов'язань.

## **4. Звіт про корпоративне управління:**

### **1) Посилання на:**

**власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент**

Кодекс корпоративного управління на кінець звітного періоду знаходиться в розробці у відповідному підрозділі емітента.

**кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати**

Емітент не приймав рішень щодо застосування кодексу корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб, або інший кодекс корпоративного управління.

**всю відповідну інформацію про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги**

Практики застосування корпоративного управління понад визначені законодавством вимоги у емітента немає.

**2) У разі якщо емітент відхиляється від положень кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, надайте пояснення, від яких частин кодексу корпоративного управління такий емітент відхиляється і причини таких відхилень. У разі якщо емітент прийняв рішення не застосовувати деякі положення кодексу корпоративного управління, зазначеного в абзацах другому або третьому пункту 1 цієї частини, обґрунтуйте причини таких дій**  
Протягом звітного періоду не було відхилень щодо виконання положень кодексу корпоративного управління.

### **3) інформація про загальні збори акціонерів (учасників)**

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення		28.12.2021
Кворум зборів, %		99,9996

Опис: Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах:

1. Обрання членів лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства, прийняття рішення про припинення їх повноважень.
2. Затвердження порядку (регламенту) проведення Загальних зборів Товариства.
3. Про надання згоди на вчинення Товариством значних правочинів, надання та підтвердження відповідних повноважень.

Особа, що ініціювала проведення ПОЗАЧЕРГОВИХ загальних зборів: Позачергові Загальні збори акціонерів скликані за рішенням Наглядової ради Товариства.

Результати розгляду першого питання порядку денного:

По першому питанню порядку денного вирішили:

1. Обрати Лічильну комісію Зборів у складі

- Голова комісії – Петроченко Є.Л.;
- Член комісії – Коробченко В.О.;
- Член комісії – Козлов О.Г.

2. Встановити, що повноваження членів Лічильної комісії припиняються після оголошення на річних Загальних зборах підсумків голосування та підписання ними протоколу.

Результати розгляду другого питання порядку денного:

По другому питанню порядку денного вирішили:

Затвердити наступний регламент Зборів:

- для доповідей надавати - до 10 хвилин; для виступів - до 5 хвилин;
- для пропозицій, відповідей питань – до 3 хвилини;
- через кожні 2 години перерва на 10 хвилин.

Результати розгляду третього питання порядку денного:

По третьому питанню порядку денного вирішили:

1. Надати згоду на відчуження (продаж) Товариством нерухомого майна, а саме: нежитлової будівлі (літ "А"), поверховість: 9 поверхів, загальна площа будівлі: 13 304,6 кв.м, загальна площа приміщень: 13 030,2 кв.м, кількість паркомісць: 93 місця, адреса: м. Київ, вулиця Михайлівська, будинок 12, розташованої на земельній ділянці з кадастровим №8000000000:82:013:0001. Покупцем нерухомого майна виступає Товариство з обмеженою відповідальністю «ФЕМЕЛІ ХІЛС ФОРТ» (ідентифікаційний код юридичної особи 44550463).

2. Надати згоду на укладення відповідного Договору купівлі-продажу нерухомого майна, а саме: нежитлової будівлі (літ "А"), поверховість: 9 поверхів, загальна площа будівлі: 13 304,6 кв.м, загальна площа приміщень: 13 030,2 кв.м, кількість паркомісць: 93 місця, адреса: м. Київ, вулиця Михайлівська, будинок 12, розташованої на земельній ділянці з кадастровим №8000000000:82:013:0001. Встановити ціну продажу не нижче балансової (залишкової) вартості зазначеної нежитлової будівлі за даними бухгалтерського обліку, що склалася станом на дату вчинення правочину (укладання Договору купівлі-продажу).

3. Надати повноваження Генеральному директору СТРУЛЄВУ ОЛЕКСІЮ ОЛЕКСІЙОВИЧУ самостійно або через уповноваженого представника за Довіреністю, укласти Договір купівлі-продажу нерухомого майна, а саме: нежитлової будівлі (літ "А"), поверховість: 9 поверхів, загальна площа будівлі: 13 304,6 кв.м, загальна площа приміщень: 13 030,2 кв.м, кількість паркомісць: 93 місця, адреса: м. Київ, вулиця Михайлівська, будинок 12, розташованої на земельній ділянці з кадастровим №8000000000:82:013:0001. Визначити всі інші умови Договору купівлі-продажу на його (Генерального директора) або уповноваженої особи за довіреністю на власний розсуд. У зв'язку з цим підписати всі необхідні документи та вчинити будь-які інші дії, пов'язані з вказаним Договором. Забезпечити виконання усіх необхідних пов'язаних із цим платежів.

4. Надати згоду на заміну Сторони (Орендодавця) у Договорі оренди об'єкту нерухомості, посвідченого Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 21 вересня 2020 року за реєстровим №208. Новим Орендодавцем виступає Товариство з обмеженою відповідальністю «ФЕМЕЛІ ХІЛС ФОРТ» (ідентифікаційний код юридичної особи 44550463).

5. Надати згоду на укладення відповідного Додаткового Договору №2 про заміну Сторони у Договорі оренди об'єкту нерухомості, посвідченого Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 21 вересня 2020 року за реєстровим №208.

6. Надати повноваження Генеральному директору СТРУЛЄВУ ОЛЕКСІЮ ОЛЕКСІЙОВИЧУ самостійно або через уповноваженого представника за Довіреністю, укласти Додатковий Договір №2 про заміну Сторони у Договорі оренди об'єкту нерухомості, посвідченого Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 21 вересня 2020 року за реєстровим №208. Визначити всі інші умови Додаткового Договору №2 про заміну Сторони у Договорі оренди об'єкту нерухомості, посвідченого Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 21 вересня 2020 року за реєстровим №208, на його (Генерального директора) або уповноваженої особи за довіреністю на власний розсуд. У зв'язку з цим підписати всі необхідні документи та вчинити будь-які інші дії, пов'язані з вказаним Додатковим Договором №2. Забезпечити виконання усіх необхідних пов'язаних із цим платежів.

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	22.11.2021	
Кворум зборів, %	99,9996	
<p>Опис: Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах:</p> <p>1.Обрання членів лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства, прийняття рішення про припинення їх повноважень.</p> <p>2. Затвердження порядку (регламенту) проведення Загальних зборів Товариства.</p> <p>3. Про затвердження нових умов трудового договору із Головою Наглядової ради Трофименком В.В.</p> <p>4. Обрання особи, яка уповноважується на підписання додаткової угоди до трудового договору із Головою Наглядової ради Трофименком В.В.</p> <p>5.Про затвердження нових умов трудового договору із Членом Наглядової ради Янакаєвою І.М.</p> <p>6.Обрання особи, яка уповноважується на підписання додаткової угоди до трудового договору із Членом Наглядової ради Янакаєвою І.М.</p> <p>Особа, що ініціювала проведення ПОЗАЧЕРГОВИХ загальних зборів: Позачергові Загальні збори акціонерів скликано за рішенням Наглядової ради Товариства .</p> <p>Результати розгляду першого питання порядку денного:</p> <p>По першому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>1.Обрати Лічильну комісію Зборів у складі</p> <ul style="list-style-type: none"><li>●Голова комісії – Петrenchенко Є.Л.;</li><li>●Член комісії - Коробченко В.О.;</li><li>●Член комісії – Козлов О.Г.</li></ul> <p>2.Встановити, що повноваження членів Лічильної комісії припиняються після оголошення на річних Загальних зборах підсумків голосування та підписання ними протоколу.</p> <p>Результати розгляду другого питання порядку денного:</p> <p>По другому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Затвердити наступний регламент Зборів:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>•для доповідей надавати - до 10 хвилин; для виступів - до 5 хвилин;</li><li>•для пропозицій, відповідей питань – до 3 хвилини;</li><li>•через кожні 2 години перерва на 10 хвилин.</li></ul> <p>Результати розгляду третього питання порядку денного:</p> <p>По третьому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Затвердити нові умови трудового договору із Головою Наглядової ради Трофименком В.В.</p> <p>Результати розгляду четвертого питання порядку денного:</p> <p>По четвертому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Уповноважити Члена Наглядової ради Янакаєву І.М. укласти та підписати відповідну додаткову угоду до трудового договору із Головою Наглядової Ради Трофименком В.В.</p> <p>Результати розгляду п'ятого питання порядку денного:</p> <p>По п'ятому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Затвердити нові умови трудового договору із Членом Наглядової ради Янакаєвою І.М.</p> <p>Результати розгляду шостого питання порядку денного:</p> <p>По шостому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Уповноважити Голову Наглядової ради Трофименка В.В. укласти та підписати відповідну додаткову угоду до трудового договору із Членом Наглядової ради Янакаєвою І.М.</p>		

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	13.09.2021	
Кворум зборів, %	99,9996	
Опис: Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах: 1.Обрання членів лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства, прийняття рішення про припинення їх повноважень. 2.Затвердження порядку (регламенту) проведення Загальних зборів Товариства. 3.Про надання згоди на вчинення Товариством значних правочинів, надання та підтвердження відповідних повноважень.		
Особа, що ініціювала проведення ПОЗАЧЕРГОВИХ загальних зборів: Позачергові Загальні збори акціонерів скликано за рішенням Наглядової ради Товариства .		
Результати розгляду першого питання порядку денного: По першому питанню порядку денного вирішили: 1.Обрати Лічильну комісію Зборів у складі ●Голова комісії – Петrenchенко Є.Л.; ●Член комісії - Коробченко В.О.; ●Член комісії – Козлов О.Г. 2.Встановити, що повноваження членів Лічильної комісії припиняються після оголошення на річних Загальних зборах підсумків голосування та підписання ними протоколу.		
Результати розгляду другого питання порядку денного: По другому питанню порядку денного вирішили: Затвердити наступний регламент Зборів: •для доповідей надавати - до 10 хвилин; для виступів - до 5 хвилин; •для пропозицій, відповідей питань – до 3 хвилини; •через кожні 2 години перерва на 10 хвилин.		
Результати розгляду третього питання порядку денного: По третьому питанню порядку денного вирішили: 1) Погодити необхідність внесення змін до договору іпотеки, посвідченого приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Колич Т.В. 21.12.2018 року реєстровий № 1131 (далі – Договір іпотеки), укладеного Товариством з Акціонерним банком «Південний» (код ЄДРПОУ 20953647), далі – Банк, в забезпечення виконання зобов'язань ТОВ "ФІРМА "ФІДЕЯ" (код ЄДРПОУ 41223117), далі – Позичальник, за Кредитним договором №BL2018-05765 від 20.12.2018 року у зв'язку з укладанням 27.07.2021р. Додаткової угоди №11 до вищевказаного кредитного договору щодо встановлення максимального ліміту у розмірі 230 400 000,00 (двісті тридцять мільйонів чотириста тисяч) гривень, шляхом укладення додаткової угоди до вказаного договору іпотеки 2)Уповноважити Генерального директора Товариства Струлева Олексія Олексійовича або представника Фещенко Вікторію Віталіївну, яка діє на підставі довіреності, що діють окремо один від одного: - укласти додаткову угоду\ договір про внесення змін до договору іпотеки на умовах зазначених в цьому протоколі з визначенням інших умов вказаних договорів на власний розсуд; підписати всі необхідні документи, пов'язані з оформленням вказаних договорів; - вносити зміни в Договір іпотеки в майбутньому шляхом підписання додаткових угод до нього з правом визначати умови Договору іпотеки та змін до зазначених договорів на власний розсуд. 3) Погодити укладення Додаткового Договору №1, посвідченого Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 27 серпня 2021 року за реєстровим №246, про внесення змін до Договору оренди об'єкту нерухомості, посвідченого Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 21 вересня 2020 року за реєстровим №208. 4) Підтвердити повноваження Генерального директора Струлева Олексія Олексійовича укласти Додатковий Договір №1, посвідчений Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 27 серпня 2021 року за реєстровим №246, про внесення змін до Договору оренди об'єкту нерухомості, посвідченого Карою В.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу 21 вересня 2020 року за реєстровим №208, на умовах зазначених у вказаному Додатковому Договорі №1; підписати всі необхідні документи та вчинити будь-які інші дії, пов'язані з виконанням вказаного Додаткового Договору №1.		

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	05.07.2021	
Кворум зборів, %	99,9996	
<p>Опис: Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах: Обрання членів лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства, прийняття рішення про припинення їх повноважень. 2.Затвердження порядку (регламенту) проведення Загальних зборів Товариства. 3.Про припинення повноважень Голови та членів Ревізійної комісії Товариства. 4.Про обрання Голови та членів Ревізійної комісії Товариства.</p> <p>Особа, що ініціювала проведення ПОЗАЧЕРГОВИХ загальних зборів: Позачергові Загальні збори акціонерів скликано за рішенням Наглядової ради Товариства .</p> <p>Результати розгляду першого питання порядку денного: По першому питанню порядку денного вирішили: 1.Обрати Лічильну комісію Зборів Голова комісії – Петrenchенко Є.Л.; Член комісії - Коробченко В.О.; Член комісії – Козлов О.Г. 2.Встановити, що повноваження членів Лічильної комісії припиняються після оголошення на позачергових Загальних зборах підсумків голосування та підписання ними протоколу.</p> <p>Результати розгляду другого питання порядку денного: По другому питанню порядку денного вирішили: Затвердити наступний регламент Зборів: •для доповідей надавати - до 10 хвилин; для виступів - до 5 хвилин; •для пропозицій, відповідей питань – до 3 хвилини; •через кожні 2 години перерва на 10 хвилин.</p> <p>Результати розгляду третього питання порядку денного: По третьому питанню порядку денного вирішили: Припинити 05.07.2021р. повноваження Голови та членів Ревізійної комісії Товариства: 1.Кольги Галини Володимирівни – Голови Ревізійної комісії; 2.Свиридовської Інни Іванівни - Члена Ревізійної комісії; 3.Самойлової Наталії Петрівни - Члена Ревізійної комісії.</p> <p>Результати розгляду четвертого питання порядку денного: По четвертому питанню порядку денного вирішили: Обрати з 06.07.2021 року нових Голову та членів Ревізійної комісії Товариства строком на 5 років: 1. Курінний Олег Михайлович - Голова Ревізійної комісії; 2. Свиридовська Інна Іванівна - Член Ревізійної комісії; 3. Самойлова Наталія Петрівна Член Ревізійної комісії. Затвердити наступні основні умови трудових договорів (контрактів), які укладатимуться з Головою та членами Наглядової ради: Посада П.І.Б.Кіл-сть шт. один./тижнева норма праціПосадовий оклад у розрахунку на повну шт. одиницюОклад з урахуванням норми праці Голова Ревізійної комісіїКурінний О.М.1,0/40 год.72 000,00 грн.72 000,00 грн. член Ревізійної комісіїСвиридовська І.І.0,5/20 год.42 000,00 грн.21 000,00 грн. член Ревізійної комісіїСамойлова Н.П.0,5/20 год.42 000,00 грн.21 000,00 грн. Уповноважити секретаря корпоративного Товариства Савкіна І.В. на підписання трудових договорів (контрактів) з Головою та членами Наглядової ради на підставі вище затверджених основних умов.</p>		

Вид загальних зборів	річні	позачергові
	X	
Дата проведення	27.04.2021	
Кворум зборів, %	99,9996	
Опис: Перелік питань, що розглядалися на річних Загальних зборах акціонерів ПАТ "Нерухомість столиці":		
<p>Порядок денний (перелік питань, що виносяться на голосування):</p> <p>Обрання членів лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства, прийняття рішення про припинення їх повноважень.</p> <p>2. Затвердження порядку (регламенту) проведення Загальних зборів Товариства.</p> <p>3. Розгляд звіту Генерального директора про результати фінансово-господарської діяльності Товариства за 2020 рік, та затвердження заходів за результатами його розгляду.</p> <p>4. Розгляд звіту Наглядової Ради за 2020 рік.</p> <p>5. Розгляд звіту та висновків Ревізійної комісії Товариства за 2020 рік, прийняття рішення за наслідками розгляду звіту.</p> <p>6. Розгляд висновків зовнішнього аудиту про результати фінансово-господарської діяльності ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» за 2020 рік.</p> <p>7. Прийняття рішення за наслідками розгляду звіту Наглядової ради, звіту Генерального директора, висновків зовнішнього аудиту.</p> <p>8. Затвердження річного звіту та балансу Товариства за 2020 рік.</p> <p>9. Визначення порядку розподілу прибутку (покриття збитків) Товариства за підсумками роботи в 2020 році.</p> <p>10. Про внесення змін до умов трудових договорів, які укладені з членами Ревізійної комісії Товариства. Обрання особи, яка уповноважується на підписання Додаткових угод до трудових договорів з членами Ревізійної комісії Товариства.</p> <p>11. Про припинення повноважень Голови та членів Наглядової Ради Товариства.</p> <p>12. Про обрання Голови та членів Наглядової Ради Товариства.</p> <p>13. Про затвердження умов трудових договорів (контрактів), які укладатимуться з Головою та членами Наглядової ради. Обрання особи, яка уповноважується на підписання трудових договорів (контрактів) з Головою та членами Наглядової ради.</p> <p>Пропозиції до переліку питань порядку денного не подавалися.</p> <p>Результат розгляду першого питання порядку денного:</p> <p>По першому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>1. Обрати Лічильну комісію Зборів у складі</p> <ul style="list-style-type: none"><li>● Голова комісії – Петроченко Є.Л.;</li><li>● Член комісії - Коробченко В.О.;</li><li>● Член комісії – Козлов О.Г.</li></ul> <p>2. Встановити, що повноваження членів Лічильної комісії припиняються після оголошення на річних Загальних зборах підсумків голосування та підписання ними протоколу.</p> <p>Результат розгляду другого питання порядку денного:</p> <p>По другому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Затвердити наступний регламент Зборів:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• для доповідей надавати - до 10 хвилин; для виступів - до 5 хвилин;</li><li>• для пропозицій, відповідей питань – до 3 хвилини;</li><li>• через кожні 2 години перерва на 10 хвилин.</li></ul> <p>Третє питання Порядку денного: звіт Генерального директора про результати фінансово-господарської діяльності Товариства за 2020 рік.</p> <p>Результат розгляду третього питання порядку денного:</p> <p>По третьому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Затвердити звіт Генерального директора за 2020 рік та заходи щодо діяльності та розвитку ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ».</p> <p>Результат розгляду четвертого питання порядку денного:</p> <p>По четвертому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Звіт Наглядової ради за 2020 рік затвердити. Роботу Наглядової ради у звітному періоді визнати задовільною.</p> <p>Результат розгляду п'ятого питання порядку денного:</p> <p>По п'ятому питанню порядку денного вирішили:</p> <p>Звіт Ревізійної комісії про роботу за 2020 рік та висновки щодо підтвердження балансу та річної звітності</p>		

Товариства за 2020 рік – затвердити. Роботу Ревізійної комісії у звітному періоді визнати задовільною.

Результат розгляду шостого питання порядку денного:

По шостому питанню порядку денного вирішили:

Затвердити висновки зовнішнього аудиту про результати фінансово-господарської діяльності ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ».

Результат розгляду сьомого питання порядку денного:

По сьомому питанню порядку денного вирішили:

Визнати роботу Генерального директора у 2020 році задовільною.

Результат розгляду восьмого питання порядку денного:

По восьмому питанню порядку денного вирішили:

Затвердити річний звіт та баланс Товариства за 2020 рік.

Результат розгляду дев'ятого питання порядку денного:

По дев'ятому питанню порядку денного вирішили:

Накопичені збитки покривати у майбутньому за рахунок очікуваного прибутку від поточної фінансово-господарської діяльності Товариства.

Результат розгляду десятого питання порядку денного:

По десятому питанню порядку денного вирішили:

Внести зміни до умов трудових договорів (контрактів), які укладені з членами Ревізійної комісії шляхом підписання Додаткових угод. Уповноважити Генерального директора Полетуху О.В. підписати Додаткові угоди до трудових договорів (контрактів) з членами Ревізійної комісії Товариства.

Результат розгляду одинадцятого питання порядку денного:

По одинадцятому питанню порядку денного вирішили:

Припинити 5 травня 2021 року, повноваження Голови та членів Наглядової Ради Товариства:

1. Трофименка В.В. – Голови Наглядової ради

2. Бевз С.М. – члена Наглядової ради

3. Дріжчаного І.В. - члена Наглядової ради.

Результат розгляду дванадцятого питання порядку денного:

По дванадцятому питанню порядку денного вирішили:

Обрати з 6 травня 2021 року нових Голову та членів Наглядової Ради Товариства строком на 3 роки:

1. Трофименко В.В. – Голова Наглядової ради

2. Янакаєва І.І. – член Наглядової ради

3. Дріжчаний І.В. - член Наглядової ради.

Результат розгляду тринадцятого питання порядку денного:

Потринадцятому питанню порядку денного вирішили:

Затвердити наступні умови трудових договорів (контрактів), які укладатимуться з Головою та членами Наглядової ради.

1. Трофименко В.В. – Голова Наглядової ради - посадовий оклад у розмірі 30 000 грн., що становить 0,25 ставки від повного посадового окладу 120 000 грн., на умовах неповного робочого часу

2. Янакаєва І.І. – член Наглядової ради - посадовий оклад у розмірі 30 000 грн., що становить 0,25 ставки від повного посадового окладу 120 000 грн., на умовах неповного робочого часу

3. Дріжчаний І.В. - член Наглядової ради - посадовий оклад у розмірі 6 000 грн., що становить 0,05 ставки від повного посадового окладу 120 000 грн., на умовах неповного робочого часу

Уповноважити секретаря корпоративного Товариства Савкіна І.В. на підписання трудових договорів (контрактів) з Головою та членами Наглядової ради.

Вид загальних зборів	річні	позачергові
		X
Дата проведення	19.02.2021	
Кворум зборів, %	99,9996	

Опис: Перелік питань, що розглядалися на загальних зборах:

1. Обрання членів лічильної комісії Загальних зборів акціонерів Товариства, прийняття рішення про припинення їх повноважень.
2. Затвердження порядку (регламенту) проведення Загальних зборів Товариства.
3. Про надання згоди на вчинення Товариством значних правочинів.
4. Про надання та підтвердження повноважень.
5. Про призначення суб'єкта аудиторської діяльності (аудитора) для надання Товариству послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності.
6. Про затвердження умов договору з суб'єктом аудиторської діяльності (аудитором). Надання повноважень Генеральному директору Товариства на підписання договору з суб'єктом аудиторської діяльності (аудитором).

Особа, що ініціювала проведення ПОЗАЧЕРГОВИХ загальних зборів: Позачергові Загальні збори акціонерів скликано за рішенням Наглядової ради Товариства .

Результати розгляду першого питання порядку денного:

По першому питанню порядку денного вирішили:

Голова комісії – Петrenchенко Є.Л.;

Член комісії - Коробченко В.О.;

Член комісії – Козлов О.Г.

2.Встановити, що повноваження членів Лічильної комісії припиняються після оголошення на позачергових Загальних зборах підсумків голосування та підписання ними протоколу.

Результати розгляду другого питання порядку денного:

По другому питанню порядку денного вирішили:

Затвердити наступний регламент Зборів:

- для доповідей надавати - до 10 хвилин; для виступів - до 5 хвилин;
- для пропозицій, відповідей питань – до 3 хвилини;
- через кожні 2 години перерва на 10 хвилин.

Результати розгляду третього питання порядку денного:

По третьому питанню порядку денного вирішили:

Надати згоду на підписання Заяви про ознайомлення зі змістом внесених змін до Кредитного договору № BL2018-05765 від 20.12.2018 року (далі – Кредитний договір), який укладений між ТОВ «Фірма «Фідея» (код ЄДРПОУ 41223117) та Публічним акціонерним товариством Акціонерний банк «Південний» (код ЄДРПОУ 20953647) в частині продовження строку дії Кредитного договору до 31.01.2022 року на наступних умовах: максимальний ліміт у розмірі еквівалентному 258 000 000,00 (двісті п'ятдесят вісім мільйонів) гривень 00 копійок, зі сплатою відсоткової ставки у розмірі не більше 16% річних у гривні та не більше ніж 10,5 % річних у доларах США.

Результати розгляду четвертого питання порядку денного:

По четвертому питанню порядку денного вирішили:

Для підтвердження обов'язків Товариства відповідати за виконання ТОВ «Фірма Фідея» (код ЄДРПОУ 41223117) зобов'язань за Кредитним договором, у зв'язку з внесеними змінами до Кредитного договору, відповідно до п. 3. Порядку денного, як це передбачено Договором іпотеки, посвідченням 21.12.2018 року приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Колич Т.В. та зареєстрованим за реєстровим №1131 підтвердити повноваження Генерального директора Товариства Полетуки Олексія Володимировича щодо підписання Заяви про ознайомлення зі змістом внесених змін до Кредитного договору та визнати вищезазначену Заяву такою, що не заперечує інтересам Товариства та дії Генерального директора Товариства як законного представника.

Результати розгляду п'ятого питання порядку денного:

По п'ятому питанню порядку денного вирішили:

Призначити для проведення обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства аудиторську компанію: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА»( Код ЄДРПОУ: 25409247; Номер та дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, які одноособово надають аудиторські послуги, виданого Аудиторською палатою України: № 1921, 26 січня 2001 р., рішення АПУ від 26 січня 2001 р. № 98).

Результати розгляду шостого питання порядку денного:

По шостому питанню порядку денного вирішили:

Затвердити умови договору з надання послуг з аудиту фінансової звітності. Уповноважити Генерального директора

Товариства підписати відповідний договір з ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АРАМА».

**Який орган здійснював реєстрацію акціонерів для участі в загальних зборах акціонерів останнього разу у звітному році?**

	Так	Ні
Реєстраційна комісія, призначена особою, що скликала загальні збори	X	
Акціонери		X
Депозитарна установа		X
Інше (зазначити): д/н		

**Який орган здійснював контроль за станом реєстрації акціонерів або їх представників для участі в останніх загальних зборах у звітному році (за наявності контролю)?**

	Так	Ні
Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку		X
Акціонери, які володіють у сукупності більше ніж 10 відсотками		X

**У який спосіб відбувалось голосування з питань порядку денного на загальних зборах останнього разу у звітному році?**

	Так	Ні
Підняттям карток		X
Бюлетенями (таємне голосування)	X	
Підняттям рук		X
Інше (зазначити): д/н		

**Які основні причини скликання останніх позачергових зборів у звітному році?**

	Так	Ні
Реорганізація		X
Додатковий випуск акцій		X
Унесення змін до статуту		X
Прийняття рішення про збільшення статутного капіталу товариства		X
Прийняття рішення про зменшення статутного капіталу товариства		X
Обрання або припинення повноважень голови та членів наглядової ради		X
Обрання або припинення повноважень членів виконавчого органу		X
Обрання або припинення повноважень членів ревізійної комісії (ревізора)		X
Делегування додаткових повноважень наглядовій раді		X
Інше (зазначити): Останні позачергові збори було скликано 28.12.2021 року з метою прийняття рішення про надання згоди на вчинення значних правочинів.		

**Чи проводились у звітному році загальні збори акціонерів у формі заочного голосування?**

ні

**У разі скликання позачергових загальних зборів зазначаються їх ініціатори:**

	Так	Ні
Наглядова рада	X	
Виконавчий орган		X
Ревізійна комісія (ревізор)		X
Акціонери (акціонер), які (який) на день подання вимоги сукупно є власниками (власником) 10 і більше відсотків голосуючих акцій товариства: Ні		
Інше (зазначити): Ні		

**У разі скликання, але не проведення чергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення:**

Позачергові збори акціонерів було проведено.

**У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення:**

Позачергові збори акціонерів було проведено.

#### **4) Інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента**

Виконавчий орган, одноосібний. Генеральний директор - Струлев Олексій Олексійович

Наглядова рада:

Голова Наглядової ради - Трофименко Володимир Всеволодович

Член Наглядової ради - Дріжчаний Ігор Васильович

Член Наглядової ради - Янакаєва Інна Михайлівна

### Склад наглядової ради (за наявності)

Персональний склад наглядової ради	Незалежний член наглядової ради	Залежний член наглядової ради	Функціональні обов'язки члена наглядової ради
	Так	Ні	
Трофименко Володимир Всеволодович		X	<p>27.04.2021 року річними Загальними зборами акціонерів ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» було прийняте рішення обрати на посаду Голови Наглядової ради ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» Трофименко Володимира Всеволодовича. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Є представником акціонера.</p> <p>Строк, на який обрано особу: 3 роки. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: Голова Наглядової ради. Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0%.</p> <p>Голова Наглядової ради планує та організовує її роботу, скликає засідання Наглядової ради та головує на них, відкриває Загальні збори, пропонує Наглядовій раді кандидатуру для обрання Корпоративного секретаря, виконує інші повноваження, передбачені чинним законодавством України, Статутом та Положенням про Наглядову раду.</p> <p>До виключної компетенції Наглядової ради належить:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-затвердження в межах своєї компетенції положень, якими регулюються питання, пов'язані з діяльністю Товариства;</li> <li>-підготовка та попереднє затвердження порядку денного Загальних зборів, прийняття рішення про дату їх проведення та про включення пропозицій до порядку денного, крім скликання акціонерами позачергових Загальних зборів;</li> <li>-формування тимчасової лічильної комісії, обрання Голови та секретаря Загальних зборів у разі скликання Загальних зборів Наглядовою радою;</li> <li>-затвердження форми і тексту бюлетеня для голосування;</li> <li>-прийняття рішення про проведення чергових або позачергових Загальних зборів відповідно до цього Статуту та у випадках, встановлених чинним законодавством України;</li> <li>-прийняття рішення про емісію Товариством інших цінних паперів, крім акцій;</li> <li>-прийняття рішення про затвердження результатів розміщення акцій та інших цінних паперів;</li> <li>-прийняття рішення про викуп розміщених Товариством інших, крім акцій, цінних паперів;</li> <li>-затвердження ринкової вартості майна у випадках, передбачених чинним законодавством;</li> <li>-обрання та припинення повноважень Генерального директора;</li> <li>-затвердження основних умов трудового договору (контракту), який укладатиметься з Генеральним директором, встановлення розміру його винагороди; визначення члена Наглядової ради, уповноваженого підписати від імені Товариства трудовий договір (контракт) з Генеральним директором;</li> <li>-прийняття рішення про відсторонення Генерального директора від виконання його повноважень у випадках, передбачених чинним законодавством України чинним законодавством України, та обрання особи, яка тимчасово здійснюватиме повноваження Генерального директора;</li> <li>-прийняття рішень про обрання та припинення повноважень Корпоративного секретаря, затвердження</li> </ul>

цивільно-правового або трудового договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру його винагороди;

- призначення і звільнення керівника підрозділу внутрішнього аудиту (внутрішнього аудитора);
- здійснення контролю за своєчасністю надання (опублікування) Товариством достовірної інформації про його діяльність відповідно до чинного законодавства України, опублікування Товариством інформації про принципи (кодекс) корпоративного управління Товариства;

- розгляд звіту виконавчого органу та затвердження заходів за результатами його розгляду;

- обрання Реєстраційної комісії Загальних зборів, за винятком випадків, встановлених чинним законодавством України;

- обрання аудитора (аудиторської фірми) Товариства для проведення аудиторської перевірки за результатами поточного та/або минулого (минулих) року (років) та визначення умов договору, що укладатиметься з таким аудитором (аудиторською фірмою), встановлення розміру оплати його (її) послуг;

- затвердження рекомендацій Загальним зборам за результатами розгляду висновку зовнішнього незалежного аудитора (аудиторської фірми) Товариства для прийняття рішення щодо нього;

- визначення дати складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, порядку та строків виплати дивідендів;

- визначення дати складення переліків акціонерів, які мають бути повідомлені про проведення Загальних зборів та мають право на участь у Загальних зборах;

- вирішення питань про участь Товариства у промислово-фінансових групах та інших об'єднаннях, про заснування, придбання у будь-який спосіб акцій (паїв, часток) інших юридичних осіб;

- вирішення питань про створення та/або участь в будь-яких юридичних особах, їх реорганізацію та ліквідацію;

- вирішення питань про створення, реорганізацію та/або ліквідацію структурних та/або відокремлених підрозділів Товариства;

- вирішення питань щодо відчуження належних Товариству корпоративних прав інших юридичних осіб;

- прийняття рішення про приєднання до Товариства іншого акціонерного товариства, затвердження передавального акта та умов договору про приєднання у випадку, якщо Товариству належать більш як 90 % простих акцій акціонерного товариства, що приєднується, а приєднання не спричиняє необхідності внесення змін до цього Статуту, пов'язаних із змінами прав його акціонерів;

- прийняття рішення про вчинення значного правочину або попереднє надання згоди на вчинення значного правочину у випадках, визначених п. 9.2. цього Статуту, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом;

- прийняття рішення про винесення на розгляд Загальних зборів подання про вчинення значного правочину, визначеного п. 9.3. цього Статуту;

- прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочину щодо вчинення якого є заінтересованість у випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом або рішення про винесення на розгляд Загальних зборів подання про вчинення цих правочинів;

- визначення ймовірності визнання Товариства

неплатоспроможним внаслідок прийняття ним на себе зобов'язань або їх виконання, у тому числі внаслідок виплати дивідендів або викупу акцій;

- прийняття рішення про обрання оцінювача майна товариства та затвердження умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг;
- прийняття рішення про обрання (заміну) депозитарної установи, яка надає Товариству додаткові послуги та затвердження умов договору, що укладатиметься з нею, встановлення розміру оплати її послуг;
- вирішення питань про запрошення на Загальні збори представників аудитора Товариства; посадових осіб Товариства незалежно від володіння ними акціями Товариства; представників органу, який представляє права та інтереси трудового колективу Товариства; будь-яких інших осіб;
- у випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом, визначення особи, що уповноважується головувати на Загальних зборах та/або особи, що уповноважується виконувати функції секретаря Загальних зборів;
- розробка умов договору про злиття (приєднання) або плану поділу (виділу, перетворення) Товариства; підготовка пояснень до розроблених документів для акціонерів; отримання у випадках, передбачених чинним законодавством України, висновку незалежного експерта (аудитора, оцінювача) щодо умов злиття, приєднання, поділу або виділу;
- подання на розгляд Загальних зборів питань про припинення Товариства (злиття, приєднання, поділ, виділ або перетворення), а також про затвердження умов договору про злиття (приєднання) або плану поділу (виділу, перетворення), передавального акта у разі злиття, приєднання та перетворення) або розподільного балансу (у разі поділу та виділу);
- затвердження організаційної структури Товариства;
- вирішення інших питань, що належать до виключної компетенції Наглядової ради згідно із цим Статутом, в тому числі прийняття рішення про переведення випуску акцій документарної форми існування у бездокументарну форму існування.

Наглядова рада має право включити до порядку денного Загальних зборів будь-яке питання, що віднесено до її виключної компетенції для його вирішення Загальними зборами.

Питання, що належать до виключної компетенції Наглядової ради, не можуть вирішуватися іншими органами Товариства, крім Загальних зборів, за винятком випадків, встановлених чинним законодавством України.

27.04.2021 року річними Загальними зборами акціонерів ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» було прийняте рішення обрати на посаду Члена Наглядової ради ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» Дріжчаного Ігоря Васильовича. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: Член Наглядової ради. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Строк, на який обрано особу: 3 роки. Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0,00001%.

До виключної компетенції Наглядової ради належить:

- затвердження в межах своєї компетенції положень, якими регулюються питання, пов'язані з діяльністю Товариства;
- підготовка та попереднє затвердження порядку денного Загальних зборів, прийняття рішення про дату їх проведення та про включення пропозицій до порядку денного, крім скликання акціонерами позачергових Загальних зборів;
- формування тимчасової лічильної комісії, обрання Голови та секретаря Загальних зборів у разі скликання Загальних зборів Наглядовою радою;
- затвердження форми і тексту бюлетеня для голосування;
- прийняття рішення про проведення чергових або позачергових Загальних зборів відповідно до цього Статуту та у випадках, встановлених чинним законодавством України;
- прийняття рішення про емісію Товариством інших цінних паперів, крім акцій;
- прийняття рішення про затвердження результатів розміщення акцій та інших цінних паперів;
- прийняття рішення про викуп розміщених Товариством інших, крім акцій, цінних паперів;
- затвердження ринкової вартості майна у випадках, передбачених чинним законодавством;
- обрання та припинення повноважень Генерального директора;
- затвердження основних умов трудового договору (контракту), який укладатиметься з Генеральним директором, встановлення розміру його винагороди; визначення члена Наглядової ради, уповноваженого підписати від імені Товариства трудовий договір (контракт) з Генеральним директором;
- прийняття рішення про відсторонення Генерального директора від виконання його повноважень у випадках, передбачених чинним законодавством України чинним законодавством України, та обрання особи, яка тимчасово здійснюватиме повноваження Генерального директора;
- прийняття рішень про обрання та припинення повноважень Корпоративного секретаря, затвердження цивільно-правового або трудового договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру його винагороди;
- призначення і звільнення керівника підрозділу внутрішнього аудиту (внутрішнього аудитора);
- здійснення контролю за своєчасністю надання (опублікування) Товариством достовірної інформації про його діяльність відповідно до чинного законодавства України, опублікування Товариством інформації про принципи (кодекс) корпоративного управління Товариства;
- розгляд звіту виконавчого органу та затвердження заходів за результатами його розгляду;
- обрання Реєстраційної комісії Загальних зборів, за

винятком випадків, встановлених чинним законодавством України;

-обрання аудитора (аудиторської фірми) Товариства для проведення аудиторської перевірки за результатами поточного та/або минулого (минулих) року (років) та визначення умов договору, що укладатиметься з таким аудитором (аудиторською фірмою), встановлення розміру оплати його (її) послуг;

-затвердження рекомендацій Загальним зборам за результатами розгляду висновку зовнішнього незалежного аудитора (аудиторської фірми) Товариства для прийняття рішення щодо нього;

-визначення дати складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, порядку та строків виплати дивідендів;

- визначення дати складення переліків акціонерів, які мають бути повідомлені про проведення Загальних зборів та мають право на участь у Загальних зборах;

- вирішення питань про участь Товариства у промислово-фінансових групах та інших об'єднаннях, про заснування, придбання у будь-який спосіб акцій (паїв, часток) інших юридичних осіб;

- вирішення питань про створення та/або участь в будь-яких юридичних особах, їх реорганізацію та ліквідацію;

-вирішення питань про створення, реорганізацію та/або ліквідацію структурних та/або відокремлених підрозділів Товариства;

-вирішення питань щодо відчуження належних Товариству корпоративних прав інших юридичних осіб;

-прийняття рішення про приєднання до Товариства іншого акціонерного товариства, затвердження передавального акта та умов договору про приєднання у випадку, якщо Товариству належать більш як 90 % простих акцій акціонерного товариства, що приєднується, а приєднання не спричиняє необхідності внесення змін до цього Статуту, пов'язаних із змінами прав його акціонерів;

-прийняття рішення про вчинення значного правочину або попереднє надання згоди на вчинення значного правочину у випадках, визначених п. 9.2. цього Статуту, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом;

-прийняття рішення про винесення на розгляд Загальних зборів подання про вчинення значного правочину, визначеного п. 9.3. цього Статуту;

-прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочину щодо вчинення якого є заінтересованість у випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом або рішення про винесення на розгляд Загальних зборів подання про вчинення цих правочинів;

-визначення ймовірності визнання Товариства неплатоспроможним внаслідок прийняття ним на себе зобов'язань або їх виконання, у тому числі внаслідок виплати дивідендів або викупу акцій;

-прийняття рішення про обрання оцінювача майна товариства та затвердження умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг;

-прийняття рішення про обрання (заміну) депозитарної установи, яка надає Товариству додаткові послуги та затвердження умов договору, що укладатиметься з нею, встановлення розміру оплати її послуг;

- вирішення питань про запрошення на Загальні збори представників аудитора Товариства; посадових осіб Товариства незалежно від володіння ними акціями

Товариства; представників органу, який представляє права та інтереси трудового колективу Товариства; будь-яких інших осіб;

-у випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом, визначення особи, що уповноважується головувати на Загальних зборах та/або особи, що уповноважується виконувати функції секретаря Загальних зборів;

-розробка умов договору про злиття (приєднання) або плану поділу (виділу, перетворення) Товариства; підготовка пояснень до розроблених документів для акціонерів; отримання у випадках, передбачених чинним законодавством України, висновку незалежного експерта (аудитора, оцінювача) щодо умов злиття, приєднання, поділу або виділу;

-подання на розгляд Загальних зборів питань про припинення Товариства (злиття, приєднання, поділ, виділ або перетворення), а також про затвердження умов договору про злиття (приєднання) або плану поділу (виділу, перетворення), передавального акта у разі злиття, приєднання та перетворення) або розподільного балансу (у разі поділу та виділу);

-затвердження організаційної структури Товариства;

-вирішення інших питань, що належать до виключної компетенції Наглядової ради згідно із цим Статутом, в тому числі прийняття рішення про переведення випуску акцій документарної форми існування у бездокументарну форму існування.

Наглядова рада має право включити до порядку денного Загальних зборів будь-яке питання, що віднесено до її виключної компетенції для його вирішення Загальними зборами.

Питання, що належать до виключної компетенції Наглядової ради, не можуть вирішуватися іншими органами Товариства, крім Загальних зборів, за винятком випадків, встановлених чинним законодавством України.

27.04.2021 року річними Загальними зборами акціонерів ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» було прийняте рішення обрати на посаду Члена Наглядової ради ПрАТ «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» Янакаєву Інну Михайлівну. Розмір пакета акцій або частка, якою володіє в статутному капіталі емітента: 0%. Є представником акціонера. Інші посади, які обіймала ця особа протягом останніх п'яти років: Генеральний директор, директор. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає. Строк, на який обрано особу: 3 роки.

До виключної компетенції Наглядової ради належить:

- затвердження в межах своєї компетенції положень, якими регулюються питання, пов'язані з діяльністю Товариства;
- підготовка та попереднє затвердження порядку денного Загальних зборів, прийняття рішення про дату їх проведення та про включення пропозицій до порядку денного, крім скликання акціонерами позачергових Загальних зборів;
- формування тимчасової лічильної комісії, обрання Голови та секретаря Загальних зборів у разі скликання Загальних зборів Наглядовою радою;
- затвердження форми і тексту бюлетеня для голосування;
- прийняття рішення про проведення чергових або позачергових Загальних зборів відповідно до цього Статуту та у випадках, встановлених чинним законодавством України;
- прийняття рішення про емісію Товариством інших цінних паперів, крім акцій;
- прийняття рішення про затвердження результатів розміщення акцій та інших цінних паперів;
- прийняття рішення про викуп розміщених Товариством інших, крім акцій, цінних паперів;
- затвердження ринкової вартості майна у випадках, передбачених чинним законодавством;
- обрання та припинення повноважень Генерального директора;
- затвердження основних умов трудового договору (контракту), який укладатиметься з Генеральним директором, встановлення розміру його винагороди; визначення члена Наглядової ради, уповноваженого підписати від імені Товариства трудовий договір (контракт) з Генеральним директором;
- прийняття рішення про відсторонення Генерального директора від виконання його повноважень у випадках, передбачених чинним законодавством України чинним законодавством України, та обрання особи, яка тимчасово здійснюватиме повноваження Генерального директора;
- прийняття рішень про обрання та припинення повноважень Корпоративного секретаря, затвердження цивільно-правового або трудового договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру його винагороди;
- призначення і звільнення керівника підрозділу внутрішнього аудиту (внутрішнього аудитора);
- здійснення контролю за своєчасністю надання (опублікування) Товариством достовірної інформації про його діяльність відповідно до чинного законодавства України, опублікування Товариством інформації про принципи (кодекс) корпоративного управління Товариства;
- розгляд звіту виконавчого органу та затвердження заходів за результатами його розгляду;
- обрання Реєстраційної комісії Загальних зборів, за

винятком випадків, встановлених чинним законодавством України;

-обрання аудитора (аудиторської фірми) Товариства для проведення аудиторської перевірки за результатами поточного та/або минулого (минулих) року (років) та визначення умов договору, що укладатиметься з таким аудитором (аудиторською фірмою), встановлення розміру оплати його (її) послуг;

-затвердження рекомендацій Загальним зборам за результатами розгляду висновку зовнішнього незалежного аудитора (аудиторської фірми) Товариства для прийняття рішення щодо нього;

-визначення дати складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, порядку та строків виплати дивідендів;

- визначення дати складення переліків акціонерів, які мають бути повідомлені про проведення Загальних зборів та мають право на участь у Загальних зборах;

- вирішення питань про участь Товариства у промислово-фінансових групах та інших об'єднаннях, про заснування, придбання у будь-який спосіб акцій (паїв, часток) інших юридичних осіб;

- вирішення питань про створення та/або участь в будь-яких юридичних особах, їх реорганізацію та ліквідацію;

-вирішення питань про створення, реорганізацію та/або ліквідацію структурних та/або відокремлених підрозділів Товариства;

-вирішення питань щодо відчуження належних Товариству корпоративних прав інших юридичних осіб;

-прийняття рішення про приєднання до Товариства іншого акціонерного товариства, затвердження передавального акта та умов договору про приєднання у випадку, якщо Товариству належать більш як 90 % простих акцій акціонерного товариства, що приєднується, а приєднання не спричиняє необхідності внесення змін до цього Статуту, пов'язаних із змінами прав його акціонерів;

-прийняття рішення про вчинення значного правочину або попереднє надання згоди на вчинення значного правочину у випадках, визначених п. 9.2. цього Статуту, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом;

-прийняття рішення про винесення на розгляд Загальних зборів подання про вчинення значного правочину, визначеного п. 9.3. цього Статуту;

-прийняття рішення про надання згоди на вчинення правочину щодо вчинення якого є заінтересованість у випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом або рішення про винесення на розгляд Загальних зборів подання про вчинення цих правочинів;

-визначення ймовірності визнання Товариства неплатоспроможним внаслідок прийняття ним на себе зобов'язань або їх виконання, у тому числі внаслідок виплати дивідендів або викупу акцій;

-прийняття рішення про обрання оцінювача майна товариства та затвердження умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг;

-прийняття рішення про обрання (заміну) депозитарної установи, яка надає Товариству додаткові послуги та затвердження умов договору, що укладатиметься з нею, встановлення розміру оплати її послуг;

- вирішення питань про запрошення на Загальні збори представників аудитора Товариства; посадових осіб Товариства незалежно від володіння ними акціями

Товариства; представників органу, який представляє права та інтереси трудового колективу Товариства; будь-яких інших осіб;

-у випадках, передбачених чинним законодавством України та цим Статутом, визначення особи, що уповноважується головувати на Загальних зборах та/або особи, що уповноважується виконувати функції секретаря Загальних зборів;

-розробка умов договору про злиття (приєднання) або плану поділу (виділу, перетворення) Товариства; підготовка пояснень до розроблених документів для акціонерів; отримання у випадках, передбачених чинним законодавством України, висновку незалежного експерта (аудитора, оцінювача) щодо умов злиття, приєднання, поділу або виділу;

-подання на розгляд Загальних зборів питань про припинення Товариства (злиття, приєднання, поділ, виділ або перетворення), а також про затвердження умов договору про злиття (приєднання) або плану поділу (виділу, перетворення), передавального акта у разі злиття, приєднання та перетворення) або розподільного балансу (у разі поділу та виділу);

-затвердження організаційної структури Товариства;

-вирішення інших питань, що належать до виключної компетенції Наглядової ради згідно із цим Статутом, в тому числі прийняття рішення про переведення випуску акцій документарної форми існування у бездокументарну форму існування.

Наглядова рада має право включити до порядку денного Загальних зборів будь-яке питання, що віднесено до її виключної компетенції для його вирішення Загальними зборами.

Питання, що належать до виключної компетенції Наглядової ради, не можуть вирішуватися іншими органами Товариства, крім Загальних зборів, за винятком випадків, встановлених чинним законодавством України.

#### Чи проведені засідання наглядової ради?

Загальний опис прийнятих на них рішень: Засідання Наглядової ради проводились за необхідністю. Були прийняті рішення щодо фінансово-господарської діяльності Товариства, звільнення - призначення Генерального директора Товариства, скликання позачергових та річних Загальних зборів акціонерів.
Процедури, що застосовуються при прийнятті наглядовою радою рішень; визначення, як діяльність наглядової ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства: д/н

#### Комітети в складі наглядової ради (за наявності)

	Так	Ні
З питань аудиту		X
Персональний склад:		
З питань призначень		X
Персональний склад:		
З винагород		X
Персональний склад:		
Інше (зазначити): ні		

Персональний склад:
---------------------

#### Чи проведені засідання комітетів наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень

В складі Наглядової ради комітетів не створено.
---

У разі проведення оцінки роботи комітетів зазначається інформація щодо їх компетентності та ефективності

В складі Наглядової ради комітетів не створено.
---

#### Інформація про діяльність наглядової ради та оцінка її роботи

Оцінка роботи наглядової ради: д/н
------------------------------------

**Які з вимог до членів наглядової ради викладені у внутрішніх документах акціонерного товариства?**

	Так	Ні
Галузеві знання і досвід роботи в галузі		X
Знання у сфері фінансів і менеджменту		X
Особисті якості (чесність, відповідальність)		X
Відсутність конфлікту інтересів		X
Граничний вік		X
Відсутні будь-які вимоги		X
Інше (зазначити): д/н		

**Коли останній раз обирався новий член наглядової ради, яким чином він ознайомився зі своїми правами та обов'язками?**

	Так	Ні
Новий член наглядової ради самостійно ознайомився із змістом внутрішніх документів акціонерного товариства		X
Було проведено засідання наглядової ради, на якому нового члена наглядової ради ознайомили з його правами та обов'язками		X
Для нового члена наглядової ради було організовано спеціальне навчання (із корпоративного управління або фінансового менеджменту)		X
Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена		X
Інше (зазначити): д/н		

**Як визначається розмір винагороди членів наглядової ради?**

	Так	Ні
Винагорода є фіксованою сумою	X	
Винагорода є відсотком від чистого прибутку або збільшення ринкової вартості акцій		X
Винагорода виплачується у вигляді цінних паперів товариства		X
Члени наглядової ради не отримують винагороди		X
Інше (зазначити): ні		

**Склад виконавчого органу**

Персональний склад виконавчого органу	Функціональні обов'язки члена виконавчого органу
---------------------------------------	--

Струлев Олексій Олексійович

Генеральний директор

До компетенції Генерального директора належать всі питання діяльності Товариства, крім тих, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів та Наглядової ради Товариства.

Такими питаннями зокрема є:

1. розробка та подання на затвердження Наглядової ради проектів:

а) довгострокових планів (програм) діяльності Товариства;

б) програм фінансово-господарської діяльності Товариства та бюджетів на рік та/або півріччя, квартал, місяць тощо;

в) інших документів, пов'язаних з плануванням діяльності Товариства та забезпечення їх реалізації;

2. розробка та затвердження поточних фінансово-господарських планів і оперативних завдань Товариства та забезпечення їх реалізації;

3. затвердження та реалізація планів власної роботи;

4. організація ведення бухгалтерського, податкового та інших видів обліку та звітності Товариства, складання та надання на затвердження Наглядовій раді кварталних та річних звітів Товариства до їх подання на розгляд Загальним зборам та/або оприлюднення;

5. затвердження нормативних документів, якими регулюються питання, пов'язані з діяльністю Товариства за винятком тих, затвердження яких віднесено до компетенції інших органів Товариства;

6. прийняття рішень про вчинення Товариством правочинів у межах, встановлених чинним законодавством України та цим

Статутом, а також забезпечення усіх умов, необхідних для дотримання вимог чинного законодавства України та внутрішніх нормативних документів Товариства при прийнятті Загальними зборами та/або Наглядовою радою рішень про вчинення Товариством значних правочинів та правочинів із заінтересованістю;

7. затвердження штатного розпису, посадових інструкцій працівників та умов винагороди (окрім працівників, розмір та умови винагороди яких визначаються Загальними зборами або Наглядовою радою Товариства); призначення керівників філій та представництв Товариства;

8. підбір працівників Товариства, укладення та припинення з ними трудових договорів (окрім працівників, підписання трудових договорів з якими чинним законодавством України та цим Статутом здійснюють інші особи), а також вжиття до них (працівників) заходів заохочення та накладення стягнень відповідно до чинного законодавства України, Статуту та внутрішніх документів Товариства;

9. укладення (у порядку та межах, визначених чинним законодавством України, цим Статутом та іншими внутрішніми нормативними документами Товариства) договорів Товариства та організація їх виконання;

10. представлення інтересів Товариства у судових органах та органах державної влади та управління; подання від імені Товариства позовів, скарг, заяв, клопотань тощо;

11. визначення переліку інформації, що належить до категорії відкритої та/або конфіденційної, порядку та способів надання її акціонерам та іншим особам;

12. забезпечення проведення аудиторської та спеціальних перевірок діяльності Товариства у випадках та порядку, визначених чинним законодавством України та цим Статутом;

13. скликання нарад за участі визначених ним працівників Товариства, визначення їх порядку денного та головування на них;

14. розподіл обов'язків між Заступниками генерального директора та іншими працівниками Товариства;

15. видача в межах власної компетенції наказів та розпоряджень, обов'язкових для виконання всіма працівниками Товариства;

16. представлення інтересів Товариства без довіреності та вчинення від його імені юридичних дій в межах власної компетенції;

17. видача довіреності на здійснення повноважень, що складають компетенцію Генерального директора, визначену чинним законодавством України та цим Статутом;

18. розпорядження коштами та майном Товариства в межах, визначених цим Статутом, рішеннями Загальних зборів та Наглядової ради;

19. відкриття рахунків у банківських установах;

20. підписання довіреностей, договорів та інших документів від імені Товариства, рішення про укладення (видачу) яких прийнято уповноваженим органом Товариства в межах його компетенції відповідно до положень цього Статуту;

21. виконання інших повноважень, які необхідні для забезпечення нормальної роботи Товариства, що передбачені чинним законодавством України, цим Статутом та іншими внутрішніми нормативними документами Товариства.

Зміна компетенції Генерального директора відбувається шляхом внесення відповідних змін та доповнень до цього Статуту, які набувають чинності з моменту державної реєстрації цих змін у встановленому чинним законодавством України порядку.

Порядок виконання повноважень Генерального директора у разі його тимчасової відсутності визначається Положенням

Чи проведені засідання виконавчого органу: загальний опис прийнятих на них рішень; інформація про результати роботи виконавчого органу; визначення, як діяльність виконавчого органу зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства
д/н
Оцінка роботи виконавчого органу
д/н

### 5) опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента

д/н
Чи створено у вашому акціонерному товаристві ревізійну комісію або введено посаду ревізора? (так, створено ревізійну комісію / так, введено посаду ревізора / ні)
так, створено ревізійну комісію

Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:

кількість членів ревізійної комісії 3 осіб;

скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років? 2

Відповідно до статуту вашого акціонерного товариства, до компетенції якого з органів (загальних зборів акціонерів, наглядової ради чи виконавчого органу) належить вирішення кожного з цих питань?

	Загальні збори акціонерів	Наглядова рада	Виконавчий орган	Не належить до компетенції жодного органу
Визначення основних напрямків діяльності (стратегії)	так	ні	ні	ні
Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)	ні	так	ні	ні
Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету	ні	так	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів наглядової ради	так	ні	ні	ні
Обрання та припинення повноважень голови та членів ревізійної комісії	так	ні	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Визначення розміру винагороди для голови та членів наглядової ради	так	ні	ні	ні
Прийняття рішення про притягнення до майнової відповідальності членів виконавчого органу	ні	так	ні	ні
Прийняття рішення про додаткову емісію акцій	так	ні	ні	ні
Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій	так	ні	ні	ні
Затвердження зовнішнього аудитора	так	ні	ні	ні
Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів	ні	так	ні	ні

Чи містить статут акціонерного товариства положення, яке обмежує повноваження виконавчого органу приймати рішення про укладення договорів, враховуючи їх суму, від імені акціонерного товариства? (так/ні)

так

Чи містить статут або внутрішні документи акціонерного товариства положення про конфлікт інтересів, тобто суперечність між особистими інтересами посадової особи або пов'язаних з нею осіб та обов'язком діяти в інтересах акціонерного товариства? (так/ні)

ні

Які документи передбачені у вашому акціонерному товаристві?

	Так	Ні
Положення про загальні збори акціонерів	X	
Положення про наглядову раду	X	
Положення про виконавчий орган	X	

Положення про посадових осіб акціонерного товариства		X
Положення про ревізійну комісію (або ревізора)	X	
Положення про порядок розподілу прибутку		X
Інше (зазначити): ні		

**Як акціонери можуть отримати інформацію про діяльність вашого акціонерного товариства?**

Інформація про діяльність акціонерного товариства	Інформація розповсюджується на загальних зборах	Інформація оприлюднюється в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про ринок цінних паперів або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку	Документи надаються для ознайомлення безпосередньо в акціонерному товаристві	Копії документів надаються на запит акціонера	Інформація розміщується на власному веб-сайті акціонерного товариства
Фінансова звітність, результати діяльності	так	ні	так	так	так
Інформація про акціонерів, які володіють 5 та більше відсотками голосуючих акцій	так	ні	так	так	ні
Інформація про склад органів управління товариства	так	ні	так	так	так
Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення	так	ні	так	так	ні
Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства	так	ні	так	так	ні

<b>Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні)</b>	так
---	-----

**Скільки разів проводилися аудиторські перевірки акціонерного товариства незалежним аудитором (аудиторською фірмою) протягом звітного періоду?**

	Так	Ні
Не проводились взагалі		X
Раз на рік	X	
Частіше ніж раз на рік		X

**Який орган приймав рішення про затвердження незалежного аудитора (аудиторської фірми)?**

	Так	Ні
Загальні збори акціонерів	X	
Наглядова рада		X
Інше (зазначити): д/н		

**З ініціативи якого органу ревізійна комісія (ревізор) проводила (проводив) перевірку востаннє?**

	Так	Ні
З власні ініціативи	X	
За дорученням загальних зборів		X
За дорученням наглядової ради		X
За зверненням виконавчого органу		X
На вимогу акціонерів, які в сукупності володіють понад та більше 10 відсотками голосуючих акцій		X
Інше (зазначити): д/н		

**б) перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента**

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - власника (власників) або прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи - власника (власників) значного пакета акцій	Ідентифікаційний код згідно з Єдиним державним реєстром юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань (для юридичної особи - резидента), код/номер з торговельного, банківського чи судового реєстру, реєстраційного посвідчення місцевого органу влади іноземної держави про реєстрацію юридичної особи (для юридичної особи - нерезидента)	Розмір частки акціонера (власника) (у відсотках до статутного капіталу)
1	Трофіменко Всеволод Володимирович	3183422497	30,4097

**7) інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента**

Загальна кількість акцій	Кількість акцій з обмеженнями	Підстава виникнення обмеження	Дата виникнення обмеження
103037100	2494465	Право голосу обмежено відповідно до пункту 10 Розділу IV Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про депозитарну систему України».	06.07.2013

Опис: Право голосу обмежено відповідно до пункту 10 Розділу IV Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про депозитарну систему України».

**8) Порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента**

Призначення та звільнення посадових осіб емітента визначені Статутом Товариства та Положеннями про Генерального директора та Наглядову раду Товариства. Порядок роботи членів Наглядової ради та виплати їм винагороди визначається чинним законодавством України, Статутом Товариства, положенням про Наглядову раду Товариства, а також цивільно-правовим чи трудовим договором (контрактом), що укладається з членом Наглядової ради. Такий договір або контракт від імені Товариства підписується Головою виконавчого органу чи іншою уповноваженою Загальними зборами особою на умовах, затверджених рішенням Загальних зборів. У разі укладення з членом Наглядової ради Товариства цивільно-правового договору такий договір може бути оплатним або безоплатним. Дія договору (контракту) з членом Наглядової ради припиняється у разі припинення його повноважень.

**9) Повноваження посадових осіб емітента**

Повноваження членів Наглядової ради:

Членом Наглядової ради може бути лише фізична особа. Член наглядової ради не може бути одночасно членом виконавчого органу та/або членом Ревізійної комісії. До складу Наглядової ради обираються акціонери, особи, які представляють їх інтереси (далі – представники акціонерів) або незалежні члени (незалежні директори).

Представництво інтересів акціонерів засвідчується наданням акціонером представнику відповідної довіреності, посвідченою у порядку визначеному чинним законодавством України. Акціонер (акціонери), представник якого (яких) обраний членом Наглядової ради, може обмежити повноваження свого представника як члена Наглядової ради. Акціонери та член Наглядової ради, який є їх представником, несуть солідарну відповідальність за відшкодування збитків, завданих Товариству таким членом Наглядової ради.

Повноваження члена Наглядової ради дійсні з моменту його обрання Загальними зборами. У разі заміни члена Наглядової ради - представника акціонера повноваження відкликаною члена Наглядової ради припиняються, а новий член Наглядової ради набуває повноважень з моменту отримання Товариством письмового повідомлення від акціонера (акціонерів), представником якого є відповідний член Наглядової ради.

Повідомлення про заміну члена Наглядової ради - представника акціонера повинно містити інформацію про нового члена Наглядової ради, який призначається на заміну відкликаною (прізвище, ім'я, по батькові (найменування) акціонера (акціонерів), розмір пакета акцій, що йому належить або їм сукупно належить).

Порядок здійснення повідомлення про заміну члена Наглядової ради - представника акціонера визначається у Положенні про Наглядову раду.

Наглядова рада обирається Загальними зборами у кількості 3 (трьох) осіб строком на 3 (три) роки. Голова Наглядової ради обирається Загальними зборами у складі членів Наглядової ради.

Головою Наглядової ради Товариства не може бути обрано члена Наглядової ради, який протягом попереднього року був Генеральним директором товариства.

Обрання членів Наглядової ради здійснюється виключно з використанням бюлетенів для голосування. Голосування відбувається за принципом: одна голосуюча акція надає акціонеру один голос. Кумулятивне голосування для обрання членів Наглядової ради не проводиться.

У випадку спливу строку на який обиралась Наглядова рада, повноваження Голови та членів Наглядової ради продовжуються до моменту обрання Наглядової ради Загальними зборами.

Якщо кількість членів Наглядової ради, повноваження яких дійсні, становить менше половини її кількісного складу, обраного відповідно до вимог чинного законодавства України Загальними зборами, Товариство протягом трьох місяців має скликати позачергові Загальні збори для обрання решти членів Наглядової ради. Члени Наглядової ради обираються акціонерами під час проведення Загальних зборів Товариства. З членами Наглядової ради Товариства укладаються цивільно-правові або трудові договори (контракти), основні умови яких попередньо затверджуються Загальними зборами. У разі укладення з членом Наглядової ради Товариства цивільно-правового договору такий договір може бути оплатним або безоплатним. Після затвердження умов зазначених трудових договорів (контрактів) Загальними зборами від імені Товариства їх підписує особа, уповноважена Загальними зборами. Дія договору (контракту) з членом Наглядової ради припиняється у разі припинення його повноважень. Члени Наглядової ради повинні виконувати свої обов'язки особисто і не можуть передавати власні повноваження іншим особам. Член Наглядової ради здійснює свої повноваження, дотримуючись умов цивільно-правового договору або трудового договору (контракту) та відповідно до статуту Товариства, а представник акціонера - члена Наглядової ради здійснює свої повноваження відповідно до вказівок акціонера, інтереси якого він представляє у Наглядовій раді. Дія договору (контракту) з членом Наглядової ради припиняється у разі припинення його повноважень.

Загальні збори можуть прийняти рішення про дострокове припинення повноважень членів Наглядової ради та одночасне обрання нових членів.

Без рішення Загальних зборів повноваження члена Наглядової ради припиняються:

- 1) за його бажанням за умови письмового повідомлення про це Товариства за два тижні;
- 2) в разі неможливості виконання обов'язків члена Наглядової ради за станом здоров'я;
- 3) в разі набрання законної сили вироком чи рішенням суду, яким його засуджено до покарання, що виключає можливість виконання обов'язків члена Наглядової ради;
- 4) в разі смерті, визнання його недієздатним, обмежено дієздатним, безвісно відсутнім, померлим;
- 5) у разі отримання Товариством письмового повідомлення про заміну члена Наглядової ради, який є представником акціонера.

З припиненням повноважень члена Наглядової ради одночасно припиняється дія договору (контракту), укладеного з ним.

Повноваження Генерального директора.

ГЕНЕРАЛЬНИЙ ДИРЕКТОР є одноосібним виконавчим органом Товариства, який здійснює управління його поточною діяльністю. Генеральний директор одноосібно, на свій розсуд та під власну відповідальність ухвалює всі рішення щодо питань, які складають його компетенцію, є підзвітним Загальним зборам і Наглядовій раді Товариства та організовує виконання їх рішень.

Обрання та відкликання повноважень (відкликання) Генерального директора здійснює Наглядова рада у порядку, передбаченому чинним законодавством України, цим Статутом та відповідними положеннями Товариства. Строк повноважень Генерального директора починається з моменту його обрання Наглядовою радою, а саме оголошення результатів голосування на засіданні Наглядової ради.

Повноваження Генерального директора припиняються за рішенням Наглядової ради з одночасним прийняттям рішення про призначення іншої особи на посаду Генерального директора. Повноваження Генерального директора припиняються достроково без ухвалення органами Товариства будь-яких рішень у разі настання певних подій, а саме:

- 1) за власним бажанням з письмовим повідомленням за 2 тижні;
- 2) набрання законної сили вироком чи рішенням суду, яким Генерального директора засуджено до покарання, що виключає можливість виконання обов'язків (позбавлення волі, судова заборона обіймати певні посади);
- 3) смерть, визнання недієздатним, обмежено дієздатним, безвісно відсутнім, померлим.

З Генеральним директором укладається трудовий договір (контракт), яким визначаються умови здійснення ним власних обов'язків, розмір та порядок виплати винагороди, гарантії та компенсації тощо. Трудовий договір (контракт) обов'язково повинен містити умову, відповідно до якої строк дії трудового договору (контракту) закінчується у разі припинення повноважень Генерального директора в порядку, передбаченому чинним законодавством України та цим Статутом. Текст трудового договору (контракту) попередньо затверджується Наглядовою радою Товариства, яка одночасно визначає особу, уповноважену підписати трудовий договір (контракт) від імені Товариства.

До компетенції Генерального директора належать всі питання діяльності Товариства, крім тих, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів та Наглядової ради Товариства.

Такими питаннями зокрема є:

- розробка та подання на затвердження Наглядової ради проектів:
  - а) довгострокових планів (програм) діяльності Товариства;
  - б) програм фінансово-господарської діяльності Товариства та бюджетів на рік та/або півріччя, квартал, місяць тощо;
  - в) інших документів, пов'язаних з плануванням діяльності Товариства та забезпечення їх реалізації;
- розробка та затвердження поточних фінансово-господарських планів і оперативних завдань Товариства та забезпечення їх реалізації;
- затвердження та реалізація планів власної роботи;
- організація ведення бухгалтерського, податкового та інших видів обліку та звітності Товариства, складання та надання на затвердження Наглядовій раді кварталних та річних звітів Товариства до їх подання на розгляд Загальним зборам та/або оприлюднення;
- затвердження нормативних документів, якими регулюються питання, пов'язані з діяльністю Товариства за винятком тих, затвердження яких віднесено до компетенції інших органів Товариства;
- прийняття рішень про вчинення Товариством правочинів у межах, встановлених чинним законодавством України та цим Статутом, а також забезпечення усіх умов, необхідних для дотримання вимог чинного законодавства України та внутрішніх нормативних документів Товариства при прийнятті Загальними зборами та/або Наглядовою радою рішень про вчинення Товариством значних правочинів та правочинів із заінтересованістю;
- затвердження штатного розпису, посадових інструкцій працівників та умов винагороди (окрім працівників, розмір та умови винагороди яких визначаються Загальними зборами або Наглядовою радою Товариства); призначення керівників філій та представництв Товариства;
- підбір працівників Товариства, укладення та припинення з ними трудових договорів (окрім працівників, підписання трудових договорів з якими чинним законодавством України та цим Статутом здійснюють інші особи), а також вжиття до них (працівників) заходів заохочення та накладення стягнень відповідно до чинного законодавства України, Статуту та внутрішніх документів Товариства;
- укладення (у порядку та межах, визначених чинним законодавством України, цим Статутом та іншими внутрішніми нормативними документами Товариства) договорів Товариства та організація їх виконання;
- представлення інтересів Товариства у судових органах та органах державної влади та управління; подання від імені Товариства позовів, скарг, заяв, клопотань тощо;
- визначення переліку інформації, що належить до категорії відкритої та/або конфіденційної, порядку та способів надання її акціонерам та іншим особам;
- забезпечення проведення аудиторської та спеціальних перевірок діяльності Товариства у випадках та порядку, визначених чинним законодавством України та цим Статутом;
- скликання нарад за участі визначених ним працівників Товариства, визначення їх порядку денного та головування на них;
- розподіл обов'язків між Заступниками генерального директора та іншими працівниками Товариства;
- видача в межах власної компетенції наказів та розпоряджень, обов'язкових для виконання всіма працівниками Товариства;
- представлення інтересів Товариства без довіреності та вчинення від його імені юридичних дій в межах власної компетенції;
- видача довіреності на здійснення повноважень, що складають компетенцію Генерального директора, визначену чинним законодавством України та цим Статутом;
- розпорядження коштами та майном Товариства в межах, визначених цим Статутом, рішеннями Загальних зборів та Наглядової ради;
- відкриття рахунків у банківських установах;
- підписання довіреностей, договорів та інших документів від імені Товариства, рішення про укладення (видачу) яких прийнято уповноваженим органом Товариства в межах його компетенції відповідно до положень цього Статуту;
- виконання інших повноважень, які необхідні для забезпечення нормальної роботи Товариства, що

передбачені чинним законодавством України, цим Статутом та іншими внутрішніми нормативними документами Товариства.

Зміна компетенції Генерального директора відбувається шляхом внесення відповідних змін та доповнень до цього Статуту, які набувають чинності з моменту державної реєстрації цих змін у встановленому чинним законодавством України порядку.

Порядок виконання повноважень Генерального директора у разі його тимчасової відсутності визначається Положенням «Про Генерального директора».

**10) Висловлення думки аудитора (аудиторської фірми) щодо інформації, зазначеної у підпунктах 5 - 9 цього пункту, а також перевірки інформації, зазначеної в підпунктах 1 - 4 цього пункту**

д/н

**VIII. Інформація про осіб, що володіють 5 і більше відсотками акцій емітента**

Найменування юридичної особи	Ідентифікаційний код юридичної особи	Місцезнаходження	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за типами акцій	
					прості іменні	привілейовані іменні
ТОВ "Компанія з управління активами "Капітал Груп" (ПВІФ НВЗТ "Нові будівельні технології")	32307531	Вікентія Хвойки, м.Київ, Оболонський, 04080, Україна	12382330	12,0173	12382330	0
ТОВ "КУА "КОНТАДОР" (ПВНЗІФ "ОКТАНТ")	40177678-23300589	Митрополита Василя Липківського, буд.45, м.Київ, Солом'янський, 03035, Україна	11334081	11	11334081	0
ТОВ "КУА "КОНТАДОР" (ПВНЗІФ "АВІОР")	40177678-23300467	Митрополита Василя Липківського, буд.45, м.Київ, Солом'янський, 03035, Україна	11334081	11	11334081	0

Прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи	Кількість акцій (шт.)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за типами акцій	
			прості іменні	привілейовані іменні
Трофіменко Всеволод Володимирович	50204610	48,724789	50204610	0
Усього:	85255102	82,742089	85255102	0

## Х. Структура капіталу

№ з/п	Тип та/або клас акцій	Кількість акцій (шт.)	Номінальна вартість (грн)	Права та обов'язки	Наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру
1	2	3	4	5	6
1	Прості іменні	103037100	0,25	<p>Особи, які набули право власності на акції Товариства, є акціонерами Товариства.</p> <p>Кожна проста акція надає акціонеру - її власнику однакову сукупність прав, включаючи права:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- брати участь в управлінні Товариством;</li> <li>- отримувати інформацію про господарську діяльність Товариства у порядку, передбаченому внутрішніми документами Товариства;</li> <li>- отримувати дивіденди;</li> <li>- отримувати у разі ліквідації Товариства частину його майна або вартість частини майна Товариства;</li> <li>- вимагати проведення аудиторських та/або спеціальних перевірок діяльності Товариства у разі володіння не менш ніж 10 відсотками простих акцій Товариства;</li> <li>- вимагати обов'язкового викупу Товариством усіх або частини належних йому акцій у випадках та порядку, передбачених чинним законодавством України та внутрішніми документами Товариства;</li> <li>- відчужувати належні йому (акціонеру) акції без згоди інших акціонерів Товариства;</li> <li>- користуватися іншими правами у випадках та порядку, встановлених цим Статутом та чинним законодавством України;</li> </ul> <p>Одна голосуюча акція Товариства надає акціонеру один голос для вирішення кожного питання на загальних зборах, крім випадків проведення кумулятивного голосування.</p> <p>Усі акціонери Товариства зобов'язані:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- дотримуватися Статуту, інших внутрішніх документів Товариства;</li> <li>- виконувати рішення Загальних зборів та інших органів Товариства;</li> <li>- виконувати свої зобов'язання перед Товариством, у тому числі оплачувати акції у розмірі, порядку та засобами, передбаченими цим Статутом;</li> <li>- не розголошувати комерційну таємницю та конфіденційну інформацію про діяльність Товариства;</li> </ul> <p>Відшкодовувати Товариству витрати, пов'язані з підготовкою та наданням акціонеру інформації за його запитом;</p>	Немає

1	2	3	4	5	6
---	---	---	---	---	---

Нести інші обов'язки, встановлені Статутом та чинним законодавством України.

Примітки: Акціями посвідчуються корпоративні права акціонера щодо Товариства, включаючи право на отримання частини прибутку Товариства у вигляді дивідендів та право на отримання частини майна Товариства у разі його ліквідації, право на управління Товариством, а також немайнові права, передбачені Цивільним кодексом України та чинним законодавством України, що регулює питання створення, діяльності та припинення акціонерних товариств.  
 Акція є неподільною. У випадку, коли одна й та сама акція належить декільком особам, для реалізації прав, наданих акцією, вони визнаються єдиним власником акції і можуть реалізовувати свої права на акцію через одного із співвласників на підставі довіреності або через обраного представника.  
 Всі прості акції надають рівні права на отримання дивідендів та майна за результатами ліквідації Товариства. Кожна голосуюча акція надає акціонеру один голос для вирішення кожного питання на Загальних зборах акціонерів, крім випадків проведення кумулятивного голосування.

**8. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу емітента**

Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Кількість акцій (штук)	Від загальної кількості акцій (у відсотках)	Кількість за типами акцій	
			прості іменні	привілейовані іменні
1	2	3	4	5
Горяев Андрій Анатолійович	2211582	2,146393	2211582	0
Усього:	2211582	2,146393	2211582	0



### ХІІІ. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента

#### 1. Інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)

Найменування основних засобів	Власні основні засоби (тис. грн)		Орендовані основні засоби (тис. грн)		Основні засоби, усього (тис. грн)	
	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду	на початок періоду	на кінець періоду
1.Виробничого призначення:	7290	6992	0	0	7290	6992
будівлі та споруди	1651	1651	0	0	1651	1651
машини та обладнання	4410	4081	0	0	4410	4081
транспортні засоби	210	210	0	0	210	210
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	1019	1050	0	0	1019	1050
2.Невиробничого призначення:	334962	550564	0	0	334962	550564
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	0	0	0	0	0	0
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інвестиційна нерухомість	325440	500229	0	0	325440	500229
інші	9522	50335	0	0	9522	50335
Усього	342252	557556	0	0	342252	557556

Опис: Первісна вартість усіх основних засобів на початок звітного періоду складала 342252 тис.грн., Первісна вартість усіх основних засобів на кінець звітного періоду: 557556 тис.грн. Залишкова вартість усіх основних засобів на початок звітного періоду: 317346 тис. грн.; на кінець періоду: 557556 тис.грн. Сума нарахованого зносу на усі основні засоби на початок звітного періоду: 24906 тис.грн., сума нарахованого зносу на всі основні засоби на кінець звітного періоду: 30549 тис.грн. Термін користування основними засобами (за основними групами) становить: будівлі - 20 років; споруди - 15 років, машини та обладнання - 5 років, з них: електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми, інші інформаційні системи і т.д. вартість яких перевищує 6000,00 гривень - 3 роки, телефони - 2 роки; транспортні засоби - 5 років; передавальні пристрої - 10 років; інструменти, прилади, інвентар - (меблі) - 4 роки; багаторічні насадження - 10 років; інші основні засоби - 12 років; інвентарна тара - 6 років; предмети прокату - 5 років; довгострокові біологічні активи - 7 років. Умови користування основними засобами - основні засоби кожної групи використовуються з моменту вводу в експлуатацію за своїм цільовим призначенням для здійснення діяльності Товариства. Суттєві зміни у вартості основних засобів зумовлені умовами та часом використання основних засобів. Основні засоби оцінюються та відображаються у фінансовому обліку за первісною вартістю, яка складається із фактичних витрат на придбання і приведення їх у стан, придатний для використання та збільшується на суму витрат, пов'язаних з поліпшенням об'єкта (модернізація, модифікація, добудова, дообладнання, реконструкція тощо), якщо це призводить до збільшення майбутніх економічних вигод, первісно очікуваних від використання об'єкта, за вирахуванням зносу.

Місцезнаходження основних засобів: м. Київ, вул. Інститутська, 28, вул. Митрополита Василя Липківського, 45, вул. Кудряшова, 18а, вул. Кудряшова, 16, вул. Глибочицька, 32-А. Обмеження на використання майна емітента: нежитловий будинок-офіс загальною площею 13987 кв.м, який розташований за адресою: м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, 45 та нежитловий будинок -офіс, який розташований за адресою: м.Київ, вул. Інститутська, 28, загальною площею 22772,9 кв.м. знаходяться у заставі.

## 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн)	-173469	-19109
Статутний капітал (тис. грн)	25759	25759
Скоригований статутний капітал (тис. грн)	25759	25759
<p>Опис: Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до ст. 14 Закону України "Про акціонерні товариства".</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -199228 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -199228 тис.грн.</p> <p>Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -44868 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -44868 тис.грн.</p>		
<p>Висновок: Вартість чистих активів акціонерного товариства менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Відповідно до вимог п.3 ст.155 Цивільного кодексу України передбачена ліквідація товариства.</p>		

### 3. Інформація про зобов'язання та забезпечення емітента

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис.грн)	Відсоток за користування коштами (% річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	1177,09	X	X
у тому числі:				
Договір позики б/н від 21.09.2020р.	21.09.2020	45,93	5	21.09.2022
Договір позики б/н від 22.01.2021р.	22.01.2021	988,35	5	22.01.2023
Договір позики б/н від 29.10.2021р.	29.10.2021	52,4	5	29.10.2022
Договір позики б/н від 29.11.2021р.	29.11.2021	90,41	5	29.11.2022
Зобов'язання за цінними паперами	X	0	X	X
у тому числі:	X	0	X	X
за облігаціями (за кожним власним випуском):				
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексялами (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	753976,91	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	755154	X	X
Опис: Товариство за звітний період не має зобов'язань за фінансовими інвестиціями в корпоративні права, за облігаціями, за іпотечними цінними паперами, за сертифікатами ФОН, за іншими цінними паперами (в тому числі похідними).				

**6. Інформація про осіб, послугами яких користується емітент**

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "АУДИТОРСЬКА ФІРМА "АРАМА"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	25409247
Місцезнаходження	вул.Турівська, буд.2, оф.4, м.Київ м.Київ, Подільський, 04071, Україна
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№1921
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	26.01.2001
Міжміський код та телефон	(044) 428-71-29
Факс	(044) 428-71-29
Вид діяльності	Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги емітенту
Опис: д/н	

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НАЦІОНАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТАРІЙ УКРАЇНИ"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	вул.Тропініна, буд. 7-Г, м.Київ м.Київ, Подільський, 04107, Україна
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	№2092
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Націлнальна комісія з цінних паперів та фондового ринку
Дата видачі ліцензії або іншого документа	01.10.2013
Міжміський код та телефон	(044) 363-04-00
Факс	(044) 363-04-00
Вид діяльності	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
Опис: д/н	

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"		за ЄДРПОУ	2022.01.01
Територія м.Київ, Солом'янський р-н		за КАТОТТГ	30965299
Організаційно-правова форма господарювання Акціонерне товариство		за КОПФГ	UA800000000000980793
Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна		за КВЕД	230
Середня кількість працівників 63			68.20

Адреса, Митрополита Василя Липківського, буд. 45, м.Київ, Солом'янський, 03035, Україна, (044) 585-41-01 телефон

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерськ

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

### Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31.12.2021 р.

Форма № 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	71	182
первісна вартість	1001	291	417
накопичена амортизація	1002	220	235
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	9935	46270
первісна вартість	1011	16812	57327
знос	1012	6877	11057
Інвестиційна нерухомість	1015	307411	480737
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	325440	500229
знос інвестиційної нерухомості	1017	18029	19492
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	0	0
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>317417</b>	<b>527189</b>

1	2	3	4
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	14102	8860
<i>Виробничі запаси</i>	1101	86	84
<i>Незавершене виробництво</i>	1102	220	0
<i>Готова продукція</i>	1103	0	0
<i>Товари</i>	1104	13796	8776
Поточні біологічні активи	1110	0	0
<i>Депозити перестраховування</i>	1115	0	0
<i>Векселі одержані</i>	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	5893	18128
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	1172	3287
з бюджетом	1135	15473	5131
у тому числі з податку на прибуток	1136	701	701
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</i>	1140	0	0
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків</i>	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2431	8994
Поточні фінансові інвестиції	1160	1530	1530
Гроші та їх еквіваленти	1165	29289	8566
<i>Готівка</i>	1166	0	0
<i>Рахунки в банках</i>	1167	29289	8566
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
<i>Частка перестраховика у страхових резервах</i>	1180	0	0
у тому числі в:	1181	0	0
<i>резервах довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резервах збитків або резервах належних виплат</i>	1182	0	0
<i>резервах незароблених премій</i>	1183	0	0
<i>інших страхових резервах</i>	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>69890</b>	<b>54496</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>387307</b>	<b>581685</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	25759	25759
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	149112	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	1422	1422
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(195402)	(200650)
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>(19109)</b>	<b>(173469)</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	136150	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	119459	477946
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:	1531	0	0
резерв довгострокових зобов'язань			
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>255609</b>	<b>477946</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	881	2629
товари, роботи, послуги	1615	35928	11129
розрахунками з бюджетом	1620	1089	1290
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	42514	241153
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	0	0
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	923	1672
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	69472	19335
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>150807</b>	<b>277208</b>

1	2	3	4
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</i>	<i>1800</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>387307</b>	<b>581685</b>

Примітки: д/н

Керівник

Струлев О.О.

Головний бухгалтер

Штакун В.А.

Підприємство ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
"НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ
2022.01.01
30965299

## Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за 2021 рік

### I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма № 2 Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	81167	72514
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховування	2012	0	0
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 26753 )	( 25601 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий: прибуток</b>	2090	54414	46913
<b>збиток</b>	2095	( 0 )	( 0 )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	10551	91
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	0	0
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 33478 )	( 19166 )
Витрати на збут	2150	( 3065 )	( 2570 )
Інші операційні витрати	2180	( 11999 )	( 24675 )
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	( 0 )	( 0 )
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	( 0 )	( 0 )
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток</b>	2190	16423	593
<b>збиток</b>	2195	( 0 )	( 0 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	800	318
Інші доходи	2240	3	5003
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0
Фінансові витрати	2250	( 22543 )	( 16408 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 159 )	( 4847 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування: прибуток</b>	2290	0	0
<b>збиток</b>	2295	( 5476 )	( 15341 )

Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>	<b>2350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>прибуток</b>			
<b>збиток</b>	<b>2355</b>	<b>( 5476 )</b>	<b>( 15341 )</b>

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	0	0
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>(5476)</b>	<b>(15341)</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	9479	5524
Витрати на оплату праці	2505	26264	14133
Відрахування на соціальні заходи	2510	4945	3060
Амортизація	2515	6421	2755
Інші операційні витрати	2520	22636	41252
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>69745</b>	<b>66724</b>

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Середньорічна кількість простих акцій	2600	103037100	103037100
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	103037100	103037100
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	0	0
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	0	0
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0	0

Примітки: д/н

Керівник

Струлев О.О.

Головний бухгалтер

Штакун В.А.

Підприємство ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
"НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ
2022.01.01
30965299

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
**за 2021 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	76098	109218
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	131	295
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	239890	3084
Надходження від повернення авансів	3020	66	96
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	800	318
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	673	4
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	( 40567 )	( 31352 )
Праці	3105	( 20831 )	( 11618 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 4829 )	( 3048 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 13618 )	( 11262 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 818 )	( 1072 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 0 )	( 1 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 12800 )	( 10189 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 0 )	( 72 )
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	( 0 )	( 0 )
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	( 0 )	( 0 )
Інші витрачання	3190	( 4667 )	( 2540 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>233146</b>	<b>53123</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	5000
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	120	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0

1	2	3	4
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 1530 )	( 0 )
необоротних активів	3260	( 218319 )	( 99290 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 5000 )	( 226 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 41155 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>(265884)</b>	<b>(94516)</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	518740	81722
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	106
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	( 503968 )	( 11755 )
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	( 2757 )	( 0 )
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	( 0 )	( 0 )
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3390	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>12015</b>	<b>70073</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>(20723)</b>	<b>28680</b>
Залишок коштів на початок року	3405	29289	578
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	31
Залишок коштів на кінець року	3415	8566	29289

Примітки: д/н

Керівник

Струлев О.О.

Головний бухгалтер

Штакун В.А.

Підприємство ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО  
"НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦЬ"

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

КОДИ
2022.01.01
30965299

**Звіт про власний капітал**  
за 2021 рік

Форма № 4 Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстро- ваний (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резервний капітал	Нерозпо- ділений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилу- чений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	<b>25759</b>	<b>0</b>	<b>149112</b>	<b>1422</b>	<b>(195402)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(19109)</b>
Коригування: Зміна облікової політики	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
Виправлення помилок	4010	0	0	0	0	228	0	0	228
Інші зміни	4090	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>25759</b>	<b>0</b>	<b>149112</b>	<b>1422</b>	<b>(195174)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(18881)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(5476)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(5476)</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	(149112)	0	0	0	0	(149112)
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
Разом змін у капіталі	4295	0	0	(149112)	0	(5476)	0	0	(154588)
Залишок на кінець року	4300	25759	0	0	1422	(200650)	0	0	(173469)

Примітки: д/н

Керівник

Струлев О.О.

Головний бухгалтер

Штакун В.А.

**Примітки до річної фінансової звітності за 2021 рік,  
складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**

**1. Загальна інформація про підприємство**

ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» (надалі - «Товариство»), відповідно до рішення річних Загальних зборів акціонерів від 21 квітня 2017 року (протокол №29 від 21.04.17.) у 2017 році змінило тип і найменування із ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» на ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ»

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» («Товариство») у зв'язку з приведенням своєї діяльності у відповідність до вимог Закону України «Про акціонерні товариства» від 17.09.2008 № 514-VI, змінило своє найменування із Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці», відповідно до рішення позачергових Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Нерухомість столиці» (протокол №22 від 27.12.2010р)

Відкрите акціонерне товариство «Нерухомість столиці», в яке перейменоване Відкрите акціонерне товариство «Торговий дім «Омікс», зареєстроване 31 травня 2000 року Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 7483 (ідентифікаційний код 30965299), створене шляхом виділу в результаті реорганізації Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект», зареєстрованого Залізничною районною адміністрацією м. Києва за № 5845 02 червня 1997 року (ідентифікаційний код 01035101) у відповідності з Законом України «Про господарські товариства» та Рішенням Загальних зборів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року, та є його правонаступником у відповідній частині майнових прав та обов'язків, визначених згідно з розподільчим балансом, затвердженим відповідно до рішення Загальних зборів акціонерів Відкритого акціонерного товариства «Укрводпроект» від 03 грудня 1999 року.

Також, відповідно до Рішення Загальних зборів акціонерів Товариства від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), Рішення Загальних зборів учасників ТОВ «Авекс» від 16 травня 2001 року (Протокол № 3), та Договору про проведення реорганізації шляхом приєднання від 16 жовтня 2001 року, Товариство також є правонаступником всіх прав та обов'язків Товариства з обмеженою відповідальністю «Авекс», перереєстрованого Печерською районною адміністрацією м. Києва 26 червня 1998 року, про що зроблено запис в книзі обліку реєстрації за № 20925 (ідентифікаційний код 25387951).

Товариство в своїй діяльності керується Конституцією України, Законом України «Про акціонерні товариства», Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими законодавчими актами України та Статутом.

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців: 09.02.2001 р. № 1 073 120 0000 001079.

Ідентифікаційний код суб'єкта підприємницької діяльності в Єдиному державному реєстрі підприємств та організацій 30965299.

Місцезнаходження Товариства: 03035, м. Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд. 45.

Товариство має Свідоцтво Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 302/1/10 (дата реєстрації 02.06.2010 р, дата видачі 31.03.2011 р.), яке засвідчує, що випуск простих іменних акцій у бездокументарній формі у кількості 103 037 100 (сто три мільйони тридцять сім тисяч сто) штук

номінальною вартістю 0,25 грн. на загальну суму 25 759 275 (двадцять п'ять мільйонів сімсот п'ятдесят дев'ять тисяч двісті сімдесят п'ять) гривень унесено до Загального реєстру випуску цінних паперів.

Станом на 31 грудня 2021 р. та 31 грудня 2020 р. учасниками Товариства були:

<b>Учасники товариства:</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>%</b>	<b>%</b>
Трофіменко Всеволод Володимирович	48,7248	30,4097
ТОВ «ДІМ НА ІНСТИТУТСЬКІЙ»	-	9,9
ТОВ «ДІМ НА МИХАЙЛІВСЬКІЙ»	-	9,9
ТОВ «ФІНКОРТРЕЙД»	9,9	-
ТОВ «АРХІТЕКТУРНЕ БІУРО ІНДИВІДУАЛЬНИХ РІШЕНЬ»	-	8,4151
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП", що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «НОВІ БУДІВЕЛЬНІ ТЕХНОЛОГІІ»	12,0174	12,0174
ТОВ «КУА "КАПІТАЛ ГРУП»	4,9366	4,9366
ТОВ «КУА «КОНТАДОР», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «ОКТАНТ»	11,00	11,00
ТОВ «КУА «КОНТАДОР», що діє від свого імені в інтересах ПВІФ НВЗТ «АВІОР»	11,00	11,00
ЗАТ «ЕВРОІНВЕСТ»	0,0013	0,0013
Інші фізичні особи	0,2735	0,2699
Горяев Андрій Анатолійович	2,1464	2,15
<b>Всього</b>	<b>100,00</b>	<b>100,0</b>

Станом на 31 грудня 2021 року персонал Товариства, який обіймає ключові керівні посади, а саме: Заступник Генерального директора Горяев А. А., контролював 2,1464 % акцій Товариства.

Кінцевим бенефіціарним власником (контролером) ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «НЕРУХОМІСТЬ СТОЛИЦІ» є: Громадянин України Трофіменко Всеволод Володимирович, який володіє 48,7248% акцій.

Основні види діяльності Товариства за КВЕД:

68.20 – надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна;

41.20 – будівництво житлових і нежитлових будівель;

46.73 – оптова торгівля деревиною, будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням;

46.90 – неспеціалізована оптова торгівля;

68.10 – купівля та продаж власного нерухомого майна.

Основний напрямок діяльності Товариства – будівництво нежитлових будівель (офісних центрів) та надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів).

Сучасні офіси в бізнес-центрах Товариства відповідають всім критеріям, які висуваються до громадських будівель. Товариство докладає максимум зусиль для того, щоб надавати офіси, які сприятимуть ефективній і успішній роботі орендарів.

У звітному році Товариство здійснювало будівництво офісного центру, надавало послуги з оренди власного нерухомого майна, послуги з утримання і управління інвестиційною нерухомістю, операції з продажу нерухомого майна.

Кількість працівників станом на 31 грудня 2021 р. та 31 грудня 2020 р. складала 73 та 61 осіб, відповідно.

### **Опис економічного середовища, в якому функціонує Товариство**

У 2021 році економічна ситуація в Україні була вкрай складною. Падіння української економіки спричинене взаємодією зовнішніх та внутрішніх чинників. Основними зовнішніми чинниками негативного впливу є світова пандемія коронавірусної хвороби (COVID-19). Спалах коронавірусу (COVID-19) створив нові виклики для бізнес-середовища. Запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію її подальшого поширення в Україні, зумовили виникнення додаткових ризиків діяльності Товариства.

Товариство може зіткнутися з наслідками COVID-19 в результаті його негативного впливу на світову економіку та основні фінансові ринки. Значимість впливу COVID-19 на бізнес Товариства значною мірою залежить від тривалості впливу пандемії на світ та українську економіку. В даний час спалах COVID-19 має незначний вплив на діяльність Товариства.

Зниження платоспроможності споживачів, поєднання і взаємне підсилення яких призводить до негативних ефектів розвитку економіки країни. В результаті відбувається стрімке падіння ВВП. Зменшення обсягів виробництва на тлі інфляційних процесів негативно впливають на динаміку експорту. Враховуючи те, якою широкою є програма необхідних реформ, ключовим питанням залишається здатність уряду впровадити всі необхідні реформи швидко та правильно. Щоб економіка запрацювала, потрібно підвищувати купівельну спроможність українців і орієнтуватись на внутрішнє споживання, надаючи робочі місця і підвищуючи заробітні плати. На противагу, «імітаційні» економічні реформи зводяться лише до виконання умов МВФ і політичних вимог країн-донорів, а також до підвищення тарифів з метою отримання чергового кредитного траншу.

Тож, перед Україною стоїть ще багато перешкод і випробувань на шляху до покращення економічних показників. Державі доведеться вирішити широкий спектр невідкладних проблем, пов'язаних з розробкою ефективної моделі антикризового регулювання економічних відносин, щоб максимальною мірою пом'якшити наслідки негативних впливів та розбалансованості механізмів регулювання економічної політики.

Податкове, валютне та митне законодавство України може тлумачитися по-різному й часто змінюється. Подальший економічний розвиток України в значній мірі залежить від ефективності економічних, фінансових і монетарних заходів, що вживаються урядом, а також від змін у податковій, юридичній, законодавчій та політичній сферах.

Керівництво Товариства не може передбачити всі тенденції, які могли б вплинути на економіку України, а також те, який вплив вони можуть мати на фінансове положення Товариства. Керівництво Товариства впевнене, що в поточній ситуації воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільності та подальшого розвитку Товариства.

## **2. Загальна основа формування фінансової звітності**

### **2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ**

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2020 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічають вимогам МСФЗ.

## **2.2. Застосування нових та переглянутих МСФЗ**

### **Вплив на облікову політику Товариства змін до діючих МСФЗ та набуття чинності новими МСФЗ**

При підготовці фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року, Товариство застосувало всі нові та переглянуті стандарти та інтерпретації, випущені Комітетом з Міжнародних стандартів фінансової звітності та Комітетом з інтерпретацій Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – «КМСФЗ»), які набрали чинності та є обов'язковими для застосування при складанні звітності, починаючи з 1 січня 2021 року.

Товариство застосувало такі нові стандарти, тлумачення, зміни до стандартів, включаючи спричинені ними зміни до інших стандартів, з датою початкового застосування **1 січня 2021 року** при складанні цієї фінансової звітності:

### **Нові та переглянуті стандарти та інтерпретації**

з 01 січня 2021 року деякі нові МСФЗ стали обов'язковими для застосування. Нижче наведено інформацію щодо нових та переглянутих стандартів та інтерпретацій, які повинні застосовуватися Товариством з 01 січня 2021 року:

- Концептуальна основа фінансової звітності у новій редакції оновлено структуру документа визначення активів і зобов'язань, а також додано нові положення з оцінки та припинення визнання активів зобов'язань, подання і розкриття даних у фінансовій звітності за МСФЗ;

- МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»: зміни запроваджують переглянуте визначення бізнесу;

- МСБО 1 «Подання фінансової звітності» та МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»: зміни уточнюють визначення суттєвості, пояснення до цього визначення та застосування цього поняття завдяки включенню рекомендацій щодо визначення, які раніше були наведені в інших стандартах МСФЗ;

- МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»; МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»; МСБО 31 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка»; зміни стосуються процентних ставок (такі як LIBOR, EURIBOR і TIBOR), що використовуються в різних фінансових інструментах: від іпотечних кредитів до похідних інструментів.

Застосування цих стандартів не має суттєвого впливу на цю фінансову звітність.

### **Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2021, ефективна дата яких не настала**

Нижче наведена інформація щодо нових та переглянутих стандартів та інтерпретацій, які повинні застосовуватись Товариством в наступних звітних періодах.

#### **МСБО 16 «Основні засоби» (01.01.2022)**

Поправки забороняють компанії вираховувати з вартості основних засобів суми, отримані від реалізації вироблених предметів, коли компанія готує актив до його цільового використання. Натомість компанії визнає такі надходження від продажу та пов'язані з ними витрати у прибутку або збитку.

#### **МСБО 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» (ефективна дата 01.01.2022)**

Поправки уточнюють, що «витрати на виконання договору» являють собою витрати, безпосередньо пов'язані з договором - тобто або додаткові витрати виконання договору (наприклад, прямі витрати на працю і матеріали), або розподіл інших витрат, які також безпосередньо пов'язані з договором (наприклад розподія амортизації об'єкта основних засобів, що використовується при виконанні договору).

#### **МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» (ефективна дата 01.01.2022)**

Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів.

Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори », а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2018 року.

#### **МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (ефективна дата 01.01.2023)**

Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду.

Сутність поправок:

- уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду;
- класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків;
- роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше, і
- роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу

#### **МСФЗ 17 Страхові контракти (01.01.2023)**

- Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17
- Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про

фінансовий стан

- Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях
- Визнання і розподіл аквізиційних грошових потоків
- Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки
- Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)
- Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів
- Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року
- Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17
- Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику
- Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору

**Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020), набувають чинності 01.01.2022:**

#### **МСФЗ (IFRS) 1**

Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (a) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дагу її переходу на МСФЗ.

#### **МСФЗ (FRS) 9**

Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і займополучателем, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін.

#### **МСФЗ (FRS) 16**

Стимулюючі платежі по оренді. Поправка уточнює ілюстративний приклад No 13 до МСФЗ (IFRS) 16 шляхом виключення прикладу урахування відшкодування, отриманого орендарем від орендодавця в якості компенсації за понесені витрати на поліпшення об'єкта оренди.

#### **МСБО (IAS) 41**

Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає Вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13.

Товариство не прийняло на власний розсуд будь-які стандарти, інтерпретації та поправки, які були видані, але ще не набрали чинності станом на 31 грудня 2021 року.

### **2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

### **2.4. Припущення про безперервність діяльності**

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності.

Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

## **2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності**

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Директором фінансовим Товариства Прищепю С.В. (Представник) 28 квітня 2022 року. Керівництво Товариства має повноваження вносити зміни до фінансової звітності після оприлюднення до дати затвердження її Загальними зборами акціонерів, в разі, якщо відбулися суттєві події, або якщо в результаті перевірки незалежними аудиторами були виявлені суттєві помилки. Товариство розкриває інформацію про цей факт в примітках до фінансової звітності.

Зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску не вносились.

## **2.6. Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2021 року.

## **2.7. Дата переходу на міжнародні стандарти**

Товариство вперше застосувало Міжнародні стандарти фінансової звітності за підсумками 2012 року, тому датою переходу на Міжнародні стандарти фінансової звітності є 01 січня 2011 року. Останні звіти, складені згідно з Національними стандартами бухгалтерського обліку, було подано за рік, що завершився 31 грудня 2011 року.

## **3. Суттєві положення облікової політики**

Далі наведено основні принципи облікової політики, що були застосовані при складанні цієї звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно до всіх періодів.

### **3.1. Основи оцінки, застосовані при складанні фінансової звітності**

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки. Також Товариство застосувало стандарт МСФЗ 16 «Оренда» для визначення справедливої вартості активу з права користування земельною ділянкою та автомобіля, згідно договорів оренди.

### **3.2. Загальні положення щодо облікових політик**

#### **3.2.1. Основа формування облікових політик**

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані Товариством при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну

інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

### ***3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках***

Товариство обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Змін облікових політик в 2021 році, які мають суттєвий вплив на фінансову звітність не відбувалось.

### ***3.2.3. Форма та назви фінансових звітів***

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

### ***3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах***

Товариство подає єдиний Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід, у якому прибутки або збитки та інший сукупний дохід подаються у двох розділах.

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про прибутки та збитки та інший сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методи "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в п. 6.1. – 6.6. цих Приміток.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

## **3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів**

### ***3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів***

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Всі стандартні операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються і відображаються на дату операції.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс/мінус операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який оцінюється за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

### ***3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти***

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній валюті та в іноземній валюті.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ).

У разі обмеження права використання коштів на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації тощо) ці активи можуть бути класифіковані у складі інших непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

### ***3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю***

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує ставку дисконту, що відповідає переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за вартістю погашення, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Товариство може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

### ***Дебіторська заборгованість***

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

### ***3.3.4. Фінансовий актив за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки як прибутку або збитку***

це фінансовий актив, який класифікується як утримуваний для продажу або після первісного визнання він призначається Товариством як оцінений за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку.

У торговому портфелі обліковуються:

- боргові цінні папери, акції та інші цінні папери з нефіксованим прибутком, що використовується Товариством для отримання прибутків у результаті короткотермінових коливань ринкової ціни або дилерської маржі та продажу в найближчий час;

- будь-які інші цінні папери, що визначаються Товариством на етапі первісного визнання як такі, щодо яких Товариство має намір і змогу обліку за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки (крім акцій, які не мають котирувальної ціни на активному ринку і справедливую вартість яких неможливо достовірно визначити).

Цінні папери в торговому портфелі первісно оцінюються і відображаються на дату балансу виключно за справедливою вартістю. Витрати на операції з придбання визнаються витратами періоду під час первісного визнання таких цінних паперів.

На дату звітності у разі зміни справедливої вартості здійснюється переоцінка цінних паперів і результат переоцінки обов'язково відображається в фінансовій звітності як прибуток або збиток.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юктурі фондового ринку.

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

### ***3.3.5. Зобов'язання***

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;
- Товариство не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Первісно зобов'язання визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює сумі надходжень мінус витрати на проведення операції. У подальшому суми фінансових зобов'язань відображаються за амортизованою вартістю за методом ефективної ставки відсотку.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

### **3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань**

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно

## **3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів**

### **3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів**

Товариство визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання його у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року та вартість яких більше 20 000 грн..

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Товариство використовує історичну собівартість для відображення основних засобів у фінансовій звітності, тобто облік основних засобів за первісною (історичною) вартістю за вирахуванням накопиченої амортизації і збитків від знецінення.

Розкриття строків використання по групах:

№ з/п	Групи основних засобів	Строки корисного використання, років
1	Група 3 – будівлі	20
	Споруди	15
2	Група 4 - машини та обладнання	5
	З них:	
	(електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми, інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації ,вартість яких перевищує 6000 гривень.	3
3	Група 5 – транспортні засоби	5
4	Група 6 – інструменти, прилади, інвентар, меблі	4
5	Група 8 - багаторічні насадження	10
6	Група 9 – інші основні засоби	12

### **3.4.2. Подальші витрати**

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

### **3.4.3. Амортизація основних засобів**

Товариство використовує прямолінійний метод нарахування амортизації. Товариство починає амортизацію активу, з наступного місяця, коли він стає придатним для використання, тобто коли він доставлений до місця розташування та приведений у стан, у якому він придатний до експлуатації у спосіб, визначений управлінським персоналом.

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

Залишкова вартість, строки корисної служби та методи нарахування амортизації активів переглядаються наприкінці кожного звітного року та коригуються при необхідності.

#### **3.4.4. Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

№ з/п	Групи нематеріальних активів	Строки корисного використання, років
1	Група 3 - права на комерційні позначення (права на торговельні марки (знаки для товарів і послуг), комерційні (фірмові) найменування тощо), крім тих витрати на придбання яких визнаються роялті.	Відповідно до правовстановлюючого документа (або не менше 2-х та більше 10 років)
2	Група 5 – авторське право та суміжні з ним права (право на літературні, художні, музичні твори, комп'ютерні програми, програми для електронно-обчислювальних машин, крім тих, витрати на придбання яких визнаються роялті.	Відповідно до правовстановлюючого документа, але не менш як 2 роки

#### **3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів**

На кожную звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

### **3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості**

#### **3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості**

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду (та

нерухомість, яка будується або поліпшується для майбутнього використання в якості інвестиційної нерухомості) з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

Товариство до складу інвестиційної нерухомості відносить будівлі (частини будівель), що використовує для отримання доходу від операційної оренди, в тому випадку, якщо в оренду здано або планується здати більш 50 відсотків корисної частини, яку не можна продати окремо.

### *3.5.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості*

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбанної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Згідно з принципом визнання, Товариство не визнає в балансовій вартості інвестиційної нерухомості витрати на поточне обслуговування цієї нерухомості. Натомість ці витрати визнаються в прибутках чи збитках під час їх здійснення. Витратами на поточне обслуговування є переважно витрати на оплату праці та на витратні матеріали; вони також можуть включати витрати на незначні складові. Мета цих видатків часто визначається як витрати на «ремонт і утримання» нерухомості.

Товариство визначає, що справедлива вартість інвестиційної нерухомості не піддається достовірній оцінці на постійній основі, тому для подальшої оцінки інвестиційної нерухомості Товариство використовує **модель обліку (оцінки) за собівартістю** відповідно до МСБО 16.

Після початкового визнання Товариство, що обрало модель собівартості, оцінює всю свою інвестиційну нерухомість відповідно до вимог МСБО 16, визначених для цієї моделі, за винятком тієї нерухомості, яка відповідає критеріям для її класифікації як такої, що утримується для продажу (або включена до ліквідаційної групи, що класифікована як така, що утримується для продажу) відповідно до МСФЗ 5 «Непоточні активи, утримувані для продажу і припинена діяльність».

Оцінка об'єктів інвестиційної нерухомості здійснюється за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигід від її відновлення. Ліквідаційна вартість інвестиційної нерухомості дорівнює нулю. Строк корисного використання інвестиційної нерухомості становить 20 років.

### **Незавершене будівництво**

Об'єкти, які знаходяться в процесі незавершеного будівництва, капіталізуються в складі інвестиційної нерухомості, відображаються за первісною вартістю за вирахуванням будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Знос на об'єкти незавершеного будівництва не нараховується до моменту завершення їх будівництва та готовності до експлуатації.

### **3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу**

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання.

Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

### **3.7. Облікові політики щодо оренди**

#### ***Товариство як орендар***

Товариство використовує два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю (наприклад, персональних комп'ютерів) і короткострокової оренди (оренди з терміном не більше 12 місяців).

На дату початку оренди визнається зобов'язання щодо орендних платежів (зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (актив у формі права користування).

На дату початку оренди Товариство оцінює орендне зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в договорі оренди, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то застосовується ставка додаткових запозичень Товариства.

На дату початку оренди Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю, яка складається з: суми первісної оцінки орендного зобов'язання; будь-яких орендних платежів, здійснених на, або до дати початку оренди, за вирахуванням отриманих стимулів до оренди; будь-яких первісних прямих витрат, понесених Товариством.

Після первісного визнання актив амортизується протягом найменшого з строків - строку дії договору оренди чи строку корисного використання згідно з обліковою політикою, що застосовується до цього активу.

Витрати на відсотки за зобов'язаннями з оренди визнаються окремо від витрат з амортизації активу в формі права користування.

Товариство переоцінює зобов'язання з оренди при настанні певної події (наприклад, зміна термінів оренди, зміна майбутніх орендних платежів в результаті зміни індексу або ставки, що використовуються для визначення таких платежів). У більшості випадків враховуються суми переоцінки зобов'язання з оренди в якості коригування активу в формі права користування.

*Облік короткострокової оренди або оренди малоцінних активів.*

Вимоги, зазначені в попередніх пунктах цього розділу, не застосовуються до:

- короткострокової оренди; і
- оренди малоцінних об'єктів.

Витрати на оренду таких об'єктів визнаються у розмірі орендних платежів, пов'язаних з цією орендою, прямолінійно (або на іншій систематичній основі) протягом терміну оренди.

#### ***Товариство як орендодавець***

Товариство класифікує кожну зі своїх оренд або як операційну оренду, або як фінансову оренду. Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив.

На дату початку оренди орендодавець визнає активи, утримувані за фінансовою орендою, у своєму звіті про фінансовий стан та подає їх як дебіторську заборгованість за сумою, що дорівнює чистій інвестиції в оренду.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Орендодавець визнає орендні платежі від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі чи будь-якій іншій систематичній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати. Первісні прямі витрати, понесені Товариством при веденні переговорів та укладанні угоди про операційну оренду, додаються до балансової вартості активу, що надається в оперативну оренду та визнаються як витрати протягом строку оренди за прямолінійною основою, відповідно з доходом від оренди. Сукупна вартість пільг (витрат на заохочення), що надаються орендарям, відображається як зменшення орендного доходу протягом строку оренди за лінійним методом.

### **3.8. Облікові політики щодо запасів**

Товариство включає до складу запасів товари та матеріали (запасні частини, паливо, інші), що були придбані та утримуються для використання в ході звичайної діяльності та можуть бути використані для перепродажу, якщо потреба у власному використанні перестала існувати.

Собівартість запасів при їх вибутті та оцінці кінцевих залишків Товариство визначає:

- за формулою « ідентифікованої собівартості» – для товарних запасів;
- за формулою «перше надходження – перший видаток» – для інших матеріальних запасів.

На дату фінансової звітності запаси оцінюють за найменшою з двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації.

### **3.9. Облікові політики щодо податку на прибуток**

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

### **3.10. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

#### **3.10.1. Забезпечення**

Забезпечення визнаються, коли Товариство має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

Товариство створює резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

### **3.10.2. Виплати працівникам**

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам (заробітну плату) як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми.

### **3.10.3. Пенсійні зобов'язання**

Товариство не має схем пенсійного забезпечення, крім участі у державній пенсійній системі страхування України, що передбачає розрахунок і сплату поточних внесків роботодавця як відсотка від поточних загальних виплат працівникам. Витрати за внесками до державної системи страхування відображаються у звітному періоді, до якого відноситься відповідна заробітна плата.

## **3.11. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

### **3.11.1 Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;
  - б) Товариство передало покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
  - в) за Товариством не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
  - г) суму доходу можна достовірно оцінити;
  - д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- та

е) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дивіденди визнаються доходом, коли встановлено право на отримання коштів.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

### ***3.11.2. Витрати за позиками***

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

### ***3.11.3. Операції з іноземною валютою***

Товариство при первісному визнанні перераховує операції в іноземній валюті у функціональну валюту (гривню) із застосуванням поточного обмінного курсу НБУ на дату операції.

Монетарні статті переоцінюються за поточним обмінним курсом на кожну дату їх повного або часткового погашення заборгованості.

Залишки монетарних активів та зобов'язань на кінець звітного періоду, виражені в іноземній валюті, перераховуються у функціональну валюту за курсом НБУ на звітну дату.

Залишки грошових коштів, заборгованість за отриманими та виданими кредитами, включаючи нараховані проценти, цінні папери, номіновані в іноземній валюті, переоцінюються Товариством на кожну дату здійснення операцій, а також на кінець кожного звітного періоду.

Залишки немонетарних статей, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, перераховуються за обмінним курсом, що діяв на дати первісних операцій. Немонетарні статті, які обліковуються за справедливою вартістю, перераховуються за обмінним курсом, що діє на дату визначення справедливої вартості.

Курсові різниці, що виникли в результаті зміни валютних курсів за період після первісного визнання операції в обліку до закінчення звітного періоду, відображаються Товариством у звіті про прибутки та збитки як дохід або збиток від курсових різниць.

Витрати на проценти за кредитами у іноземній валюті визнаються Товариством за курсом на дату нарахування цих процентів.

Товариство використовувало обмінні курси на дату балансу:

**31.12.2021**

**31.12.2020**

#### **3.11.4. Умовні зобов'язання та активи.**

Товариство звичайно не визнає умовне зобов'язання.

Товариство розкриває інформацію про умовне зобов'язання, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою.

Товариство не визнає умовні активи. Умовні активи не визнаються у фінансовій звітності, оскільки це може спричинити визнання доходу, який може бути ніколи не отриманим. Проте, коли з'являється цілковита впевненість у отриманні доходу, тоді пов'язаний з ним актив не є умовним активом і його визнання є належним.

Товариство розкриває інформацію про умовний актив, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

#### **4. Істотні облікові судження, оцінні значення і допущення**

##### ***Істотні облікові судження та інші основні джерела невизначеності в оцінках на звітну дату***

Під час застосування облікової політики Товариства від керівництва вимагається робити професійні судження, оцінки та припущення щодо балансової вартості активів та зобов'язань, які неможливо отримати з інших джерел. Ці оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які вважаються важливими. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок. Такі оцінки та пов'язані з ними припущення переглядаються на постійній основі. За результатами переглядів облікові оцінки визнаються в тому періоді, в якому здійснюється перегляд оцінки, якщо переглянута оцінка виникає лише на цей період, або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо переглянута оцінка впливає як на поточний, так і на майбутній періоди.

##### ***Істотні судження у процесі застосування облікової політики***

У процесі застосування облікової політики Товариства керівництво прийняло певні судження, окрім тих, які вимагають використання оцінок, які мають найістотніший вплив на суми, визнані у фінансовій звітності.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

##### ***Основні джерела невизначеності оцінок***

Нижче наведені основні припущення стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітного періоду, щодо яких існує значний ризик, що вони стануть причиною суттєвих корегувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року:

##### ***Безперервність діяльності***

Керівництво Товариства здійснило оцінку щодо його можливості подальшої безперервної діяльності та впевнилось, що Товариство має ресурси для продовження діяльності у осяжному майбутньому. До того ж, керівництву не відомо про будь-які значні невизначеності, що можуть викликати значну невпевненість у можливості Товариства здійснювати безперервну діяльність. Таким чином, складання фінансової звітності було продовжено виходячи з принципу безперервності діяльності.

##### ***Судження щодо справедливої вартості активів Товариства***

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх

грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

#### *Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів*

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування недоступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Використання різних маркетингових припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливую вартість.

#### *Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів*

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

#### *Використання ставок дисконтування*

Ставка дисконту - це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або - ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Інформація, що використана для визначення ставки дисконту одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial> розділ “Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)”. Для дисконтування активу з права користування земельною ділянкою за адресою: м. Київ, вул. Михайлівська, 12, кадастровий номер

земельної ділянки 8000000000:82:013:0001, використана ставка 17,7% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 03.01.2019р. Для дисконтування активу з права користування земельною ділянкою за адресою: м. Київ, вул. Інститутська, 28, кадастровий номер земельної ділянки 8000000000:82:028:0001, використана ставка 12,3% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 24.06.2021. Для дисконтування активу з права користування автомобіля, використана ставка 12,1% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 10.12.2020. Для дисконтування довгострокових позик, використана ставка 12,6% річних, що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 25.02.2021, - 13,7% річних що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 26.02.2021, - 12,9% річних що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 02.03.2021, - 13,7% річних що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 03.03.2021, - 14,0% річних що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 18.08.2021, - 14,8% річних що відповідає вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (середньозважена за день вартість в процентах річних, %) станом на 20.09.2021.

#### *Судження щодо виявлення ознак знецінення фінансових активів*

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

#### *Строки корисної служби основних засобів, інвестиційної нерухомості та нематеріальних активів*

Товариство оцінює залишкові строки корисної служби об'єктів основних засобів, інвестиційної нерухомості та нематеріальних активів принаймні на кінець кожного фінансового року. Якщо очікування відрізняються від попередніх оцінок, зміни обліковуються як зміни в облікових оцінках відповідно до МСБО 8 "Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки". Такі оцінки можуть мати суттєвий вплив на балансову вартість основних засобів та нематеріальних активів, а також на суму амортизації, визнану у звіті про сукупні прибутки та збитки.

#### *Зменшення корисності нефінансових активів*

На кожен звітну дату Товариство проводить оцінку наявності ознак можливого зменшення корисності всіх нефінансових активів. Нефінансові активи перевіряються на предмет зменшення корисності, коли існують ознаки того, що балансова вартість таких активів не може бути відшкодована. При визначенні вартості використання активів керівництво повинне здійснити оцінку очікуваних майбутніх грошових потоків або одиниці, що генерує грошові потоки, а також вибрати відповідну ставку дисконтування для визначення поточної вартості цих грошових потоків.

#### *Судження, що застосовуються для визначення терміну оренди та амортизації активів у формі права користування*

Активи у формі права користування, як правило, амортизуються лінійним методом протягом строку корисного використання активу або строку оренди, залежно від того, який з них закінчиться раніше.

Можливості подовження та припинення договорів оренди передбачені цими договорами.

При визначенні строку оренди керівництво враховує усі факти та обставини, які створюють економічні стимули для виконання опціону на подовження договору чи невиконання опціону на припинення договору оренди. Опціони на подовження (або періоди часу після строку, визначеного умовами опціонів на припинення оренди) включаються до строку оренди тільки у тому випадку, якщо існує достатня впевненість у тому, що договір буде подовжено (або не буде припинено).

Для оренди, як правило, найбільш значущими є такі фактори:

- у Товариства, як правило, є достатня впевненість у тому, що воно подовжить (або не припинить) оренду, якщо для припинення (чи відмови від подовження) договору оренди встановлені значні штрафи.
- в інших випадках Товариство розглядає інші фактори, у тому числі тривалість оренди у минулих періодах, а також витрати і порушення у звичайному порядку діяльності, які потребуватимуться для заміни орендованого активу.

У тих випадках, коли опціон фактично виконаний (чи не виконаний) або у Товариства виникає зобов'язання виконати (чи не виконати) його, оцінка строку оренди переглядається. Оцінка наявності достатньої упевненості переглядається лише у разі значних подій або значних змін в обставинах, які впливають на оцінку і які Товариство може контролювати.

## **5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**

### **5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю**

Керівництво Товариства здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань Товариства, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Класи активів та зобов'язань,	Методики оцінювання	Метод	оцінки	Вихідні дані
-------------------------------	---------------------	-------	--------	--------------

оцінених за справедливою вартістю	справедливої вартості	(ринковий, дохідний, витратний)	
<b>Оцінка справедливої вартості фінансових активів та зобов'язань, що обліковуються за справедливою вартістю</b>			
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Торгові цінні папери Інструменти капіталу, боргові цінні папери, доступні для продажу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовуються ціни закриття біржового торгового дня
<b>Оцінка справедливої вартості фінансових активів та зобов'язань, що не обліковуються за справедливою вартістю</b>			
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за справедливою вартістю.	Ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Довгострокові зобов'язання	Первісна та подальша оцінка довгострокових зобов'язань здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

## 5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
Дата оцінки	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2020
Інвестиції доступні для продажу, в т.ч.	-	-	-	-	1530	1530	1530	1530
інвестиційні сертифікати	-	-	-	-	1530	1530	1530	1530

## 5.3. Переміщення між 1-м, 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2021 та 2020 роках переміщень між рівнями ієрархії не було.

## 5.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

<i>Інвестиційні сертифікати (торгові та доступні до продажу)</i>	2021	2020
<b>Справедлива вартість на початок періоду</b>	<b>1530</b>	<b>4841</b>
Придбання	-	1530
Реалізація	-	4841
Переоцінка	-	-
Переміщення з інших рівнів	-	-
<b>Справедлива вартість на кінець періоду</b>	<b>1530</b>	<b>1530</b>

## 5.5. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі (але розкриття інформації про справедливую вартість є обов'язковим)

Внаслідок відсутності в Україні активного вторинного ринку для кредитів, дебіторської та кредиторської заборгованості, інших запозичених коштів, надійна оцінка ринкової вартості цих інструментів відсутня. Товариство припускає, що справедлива вартість таких фінансових інструментів дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Для фінансових активів та зобов'язань з коротким строком погашення припускається, що балансова вартість приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

Справедлива вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань Товариства, які не оцінюються за справедливою вартістю на постійній основі віднесена до 3-го рівня ієрархії справедливої вартості.

Керівництво Товариства вважає, що балансова вартість фінансових активів та зобов'язань не має суттєвих відхилень порівняно з їх справедливою вартістю.

Керівництво Товариства вважає, що наведені в цих примітках розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

## 6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

### 6.1. Дохід від реалізації

	2021	2020
Дохід від надання в оренду нерухомого майна	60573	40 015
Дохід від послуг з управління і утримання інвестиційної нерухомості	3438	2 727
Дохід від компенсації комунальних послуг орендарями	8708	
Дохід від реалізації об'єктів нерухомого майна	8410	22 373
Інший дохід від реалізації	38	229
<b>Всього доходи від реалізації</b>	<b>81 167</b>	<b>72 514</b>

### 6.2. Собівартість реалізації

	2021	2020
Витрати на утримання об'єктів оренди	16682	11 088
Послуги з охорони об'єктів оренди	1928	2 580
Амортизація	2770	1 541
Собівартість реалізованих об'єктів нерухомого майна	4252	10 392
<b>Всього собівартість реалізації</b>	<b>25632</b>	<b>25 601</b>

### 6.3. Адміністративні витрати

	2021	2020
Витрати на персонал	29227	15 827
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	451	319
Утримання, обслуговування та ремонт основних засобів	519	212
Послуги зв'язку, інтернету	376	308
Інформаційно-консультаційні, аудиторські, нотаріальні, страхові, банківські та інші послуги	2905	2 500
<b>Всього адміністративних витрат</b>	<b>33478</b>	<b>19 166</b>

### 6.4. Витрати на збут

	2021	2020
Витрати на персонал	1959	1 283

Маркетинг та реклама	883	898
Нотаріальні послуги (продаж нерухомого майна)	40	185
Інші витрати на збут	183	204
<b>Всього витрат на збут</b>	<b>3065</b>	<b>2 570</b>

#### 6.5. Інші доходи та витрати

##### Інші операційні доходи

	2021	2020
Дохід від реалізації необоротних активів	2453	-
Курсові різниці по валютний кредиту АТ «Регіональний інвестиційний банк»- 2021,2020, 2019р	8044	91
Інші операційні доходи	54	-
<b>Всього інші операційні доходи</b>	<b>10551</b>	<b>91</b>

##### Інші операційні витрати

	2021	2020
Податки на землю та нерухоме майно	5184	6 201
Курсові різниці ( від'ємне значення курсових різниць по кредиту в USD в РІБ – 2020р. Витрати на купівлю валюти -2020р., 2019р	131	16374
Собівартість реалізованих необоротних активів	1351	-
Благодійна допомога	139	242
Амортизація об'єкту права користування (Договір № 745оренди землі Михайлівська,12 від 22.07.2004р)	2053	724
Інші операційні витрати	3141	1 134
<b>Всього інші операційні витрати</b>	<b>11 999</b>	<b>24 675</b>

##### Інші доходи

	2021	2020
Дохід від реалізації цінних паперів		5 000
Інші доходи	3	3
<b>Всього інші доходи</b>	<b>3</b>	<b>5 003</b>

##### Інші витрати

	2021	2020
Формування резерву сумнівних боргів	158	2
Собівартість реалізованих цінних паперів		4 841
Інші витрати	1	4
<b>Всього інші витрати</b>	<b>159</b>	<b>4 847</b>

##### Інші фінансові доходи

	2021	2020
--	------	------

Відсотки по депозитам	800	318
<b>Всього інші доходи</b>	<b>800</b>	<b>318</b>

#### Інші фінансові витрати

#### 6.6. Фінансові витрати

	2021	2020
Процентні витрати по позикам	19147	15 252
<i>В т.ч. пов'язаних сторін</i>	<i>19147</i>	<i>15 252</i>
Фінансові витрати по дисконтуванню зобов'язання з оренди землі та автомобіля	3396	1 156
<b>Всього фінансові витрати</b>	<b>22 543</b>	<b>16 408</b>

#### 6.7. Нематеріальні активи

За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
<b>Первісна вартість на 01.01.2021 р.</b>	<b>150</b>	<b>141</b>	<b>291</b>
Надходження	126	-	126
Вибуття		-	-
Інші зміни	-	-	-
<b>Первісна вартість на 31.12.2021р.</b>	<b>276</b>	<b>141</b>	<b>417</b>
<b>Накопичена амортизація на 01.01.2021р.</b>	<b>150</b>	<b>70</b>	<b>220</b>
Нарахована амортизація	4	11	15
Списано амортизації при вибутті		-	
<b>Накопичена амортизація на 31.12.2021р.</b>	<b>154</b>	<b>81</b>	<b>235</b>
<b>Залишкова вартість на 01.01.2021р.</b>	<b>0</b>	<b>71</b>	<b>87</b>
<b>Залишкова вартість на 31.12.2021р.</b>	<b>122</b>	<b>60</b>	<b>182</b>
За історичною вартістю	Програмне забезпечення	Торговельні марки та знаки	Всього
<b>Первісна вартість на 01.01.2020 р.</b>	<b>391</b>	<b>141</b>	<b>532</b>
Вибуття	7	-	7
Інші зміни	248	-	248
<b>Первісна вартість на 31.12.2020р.</b>	<b>150</b>	<b>141</b>	<b>291</b>
<b>Накопичена амортизація на 01.01.2020р.</b>	<b>391</b>	<b>54</b>	<b>445</b>
Нарахована амортизація	-	16	16
Списано амортизації при вибутті	241	-	241
<b>Накопичена амортизація на 31.12.2020р.</b>	<b>150</b>	<b>70</b>	<b>220</b>

Залишкова вартість на 01.01.2020р.	0	87	87
Залишкова вартість на 31.12.2020р.	0	71	71

Перевіркою нематеріальних активів на 31 грудня 2021 року Товариством не виявлено наявності ознак (індикаторів) знецінення нематеріальних активів.

Станом на 31 грудня 2021 та 2020 років у складі нематеріальних активів вартість повністю з амортизованих об'єктів становить 150 тис. грн. та 150 тис. грн. відповідно.

#### 6.8. Основні засоби

За історичною вартістю	Земля*	Будівлі	Комп'ютери та обладнання	Транспортні засоби*	Меблі, інвентар та інші активи	Всього
<b>Первісна вартість на 01.01.2021 р.</b>	<b>7404</b>	<b>1651</b>	<b>4410</b>	<b>2355</b>	<b>992</b>	<b>16812</b>
Надходження	41056	-	244		62	41362
Вибуття			573		31	604
Переміщення (коригування первісної вартості)		-301	301			
Інші зміни				-242	-1	-243
<b>Первісна вартість на 31.12.2021 р.</b>	<b>48460</b>	<b>1350</b>	<b>4382</b>	<b>2113</b>	<b>1022</b>	<b>57327</b>
<b>Накопичена амортизація на 01.01.2021 р.</b>	<b>1378</b>	<b>436</b>	<b>3837</b>	<b>250</b>	<b>976</b>	<b>6877</b>
Нарахована амортизація	2720	86	276	471	31	3584
Списано амортизації при вибутті			565		31	596
амортизація при переміщенні (коригування амортизації на 01.01.2021р)	57	-190	204			71
<b>Накопичена амортизація на 31.12.2021 р.</b>	<b>4155</b>	<b>332</b>	<b>3752</b>	<b>721</b>	<b>976</b>	<b>9936</b>
<b>Залишкова</b>	<b>6026</b>	<b>1215</b>	<b>573</b>	<b>2105</b>	<b>16</b>	<b>9935</b>

<b>вартість на 01.01.2021 р.</b>						
<b>Залишкова вартість на 31.12.2021 р.</b>	<b>44305</b>	<b>1018</b>	<b>630</b>	<b>1392</b>	<b>46</b>	<b>47391</b>
<b>За історичною вартістю</b>	<b>Земля*</b>	<b>Будівлі</b>	<b>Компю- тери та обладна- ння</b>	<b>Транспо- ртні засоби*</b>	<b>Меблі, інвентар та інші активи</b>	<b>Всього</b>
<b>Первісна вартість на 01.01.2020 р.</b>	<b>7404</b>	<b>1651</b>	<b>4321</b>	<b>210</b>	<b>1019</b>	<b>14 605</b>
Надходження			125	2145	144	2414
Вибуття			36		171	207
Переміщення (коригування первісної вартості)						
Інші зміни						
<b>Первісна вартість на 31.12.2020 р.</b>	<b>7404</b>	<b>1651</b>	<b>4410</b>	<b>2355</b>	<b>992</b>	<b>16812</b>
<b>Накопичена амортизація на 01.01.2020 р.</b>	<b>698</b>	<b>331</b>	<b>3575</b>	<b>205</b>	<b>977</b>	<b>5786</b>
Нарахована амортизація	679	105	296	45	171	1296
Списано амортизації при вибутті			34		171	205
амортизація при переміщенні (коригування амортизації на 01.01.2020р)						
<b>Накопичена амортизація на 31.12.2020 р.</b>	<b>1378</b>	<b>436</b>	<b>3837</b>	<b>250</b>	<b>976</b>	<b>6877</b>
<b>Залишкова вартість на 01.01.2020 р.</b>	<b>6706</b>	<b>1320</b>	<b>746</b>	<b>5</b>	<b>42</b>	<b>8819</b>
<b>Залишкова вартість на</b>	<b>6026</b>	<b>1215</b>	<b>573</b>	<b>2105</b>	<b>16</b>	<b>9935</b>

31.12.2020 р.						
---------------	--	--	--	--	--	--

\*Залишки за стовпцями «Земля» та «Транспортні засоби» включають в себе активи з права користуванням орендованим майном. Дивись примітку 6.19. Перевіркою основних засобів на 31 грудня 2021 року Товариством не виявлено наявності ознак (індикаторів) знецінення основних засобів.

Станом на 31 грудня 2021 та 2020 років у складі основних засобів вартість повністю з амортизованих об'єктів становить 5 338 тис. грн. та 4 256 тис. грн. відповідно.

#### 6.9. Інвестиційна нерухомість

З метою надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (оренда офісів, машиномісць), у власності Товариства знаходиться 30 559,7 кв. м. офісних площ в м. Києві.

Інвестиційна нерухомість	2021	2021	2020	2020
	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду	Загальна площа кв. м.	% площ, переданих в оренду
Нежилі приміщення під розміщення адміністративно-офісного центру (в літ. А) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45	13 987,0	81.4	13 987,0	73,4
Нежитловий будинок за адресою: м.Київ, вул. Інститутська 28	2 772,9	94.9	2 772,9	82,7
Нежитлова будівля (літ.В) за адресою: м.Київ, вул. Митрополита Василя Липківського, буд.45	328,5	30,5	328,5	30,5
Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 16	163,2	100	163,2	100
Нежитлова будівля (літ "А"), м.Київ, вул.Михайлівська, буд.12 (Бізнес-центр "ХІЛЛФОРТ")	13 304,6	100	-	-
Нежилі приміщення за адресою: м. Київ, вул. Кудряшова, 18 - а	3,50	-	3,50	-
Машиномісце №7 за адресою : Глибочицька ,32 А	-	-	28,80	100
<b>Всього площ</b>	<b>30 559,7</b>		<b>17 283,90</b>	