

# Титульний аркуш

29.12.2022

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№ 39

(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) (далі - Положення).

Голова правління

(посада)

(підпис)

Каграманян А.Р.

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

## Річна інформація емітента цінних паперів за 2021 рік

### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: Приватне акціонерне товариство "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"
2. Організаційно-правова форма: Приватне акціонерне товариство
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 24089818
4. Місцезнаходження: 02068, Україна, Дарницький р-н, м. Київ, вул. Анни Ахматової, буд. 3
5. Міжміський код, телефон та факс: (044) 499 22 89, (044) 499 22 89
6. Адреса електронної пошти: a.scherban@pjs.kiev.ua
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким затверджено річну інформацію, або дата та рішення загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну інформацію емітента (за наявності): Рішення загальних зборів акціонерів від 26.12.2022, б/н
8. 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): Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA
9. 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 на власному веб-сайті учасника фондового ринку

<https://pjs.com.ua/uk/category/informaciya-emitenta?cat=richna-uk>

(URL-адреса сторінки)

29.12.2022

(дата)

## Зміст

Відмітьте (X), якщо відповідна інформація міститься у річній інформації

|                                                                                                                                                                                                              |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 1. Основні відомості про емітента                                                                                                                                                                            | X |
| 2. Інформація про одержані ліцензії (дозволи) на окремі види діяльності                                                                                                                                      | X |
| 3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах                                                                                                                                                    | X |
| 4. Інформація щодо корпоративного секретаря                                                                                                                                                                  |   |
| 5. Інформація про рейтингове агентство                                                                                                                                                                       |   |
| 6. Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента                                                                                                                |   |
| 7. Судові справи емітента                                                                                                                                                                                    |   |
| 8. Штрафні санкції щодо емітента                                                                                                                                                                             |   |
| 9. Опис бізнесу                                                                                                                                                                                              | X |
| 10. Інформація про органи управління емітента, його посадових осіб, засновників та/або учасників емітента та відсоток їх акцій (часток, паїв)                                                                | X |
| 1) інформація про органи управління                                                                                                                                                                          | X |
| 2) інформація про посадових осіб емітента                                                                                                                                                                    | X |
| - інформація щодо освіти та стажу роботи посадових осіб емітента                                                                                                                                             | X |
| - інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента                                                                                                                                      |   |
| - інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення                                                                                |   |
| 3) інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток, паїв)                                                                                                                       |   |
| 11. Звіт керівництва (звіт про управління)                                                                                                                                                                   | X |
| 1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента                                                                                                                                                        | X |
| 2) інформація про розвиток емітента                                                                                                                                                                          | X |
| 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 | X |
| - завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування    | X |
| - інформація про схильність емітента до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків                                                                                | X |
| 4) звіт про корпоративне управління                                                                                                                                                                          | X |
| - власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент                                                                                                                                           | X |
| - кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати                                      | X |
| - інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги                                                                                                     | X |
| - інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)                                                                                                                                             | X |
| - інформація про наглядову раду                                                                                                                                                                              | X |
| - інформація про виконавчий орган                                                                                                                                                                            | X |
| - опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента                                                                                                                    | X |
| - перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента                                                                                                                     | X |
| - інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента                                                                                           | X |
| - порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента                                                                                                                                                  | X |
| - повноваження посадових осіб емітента                                                                                                                                                                       | X |

|                                                                                                                                                                                                                                           |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| 12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій                                                                                                   | X |
| 13. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій                                                                                   |   |
| 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                                                                    |   |
| 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       |   |
| 16. Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)                                                                                               |   |
| 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                                         | X |
| 1) інформація про випуски акцій емітента                                                                                                                                                                                                  | X |
| 2) інформація про облігації емітента                                                                                                                                                                                                      | X |
| 3) інформація про інші цінні папери, випущені емітентом                                                                                                                                                                                   |   |
| 4) інформація про похідні цінні папери емітента                                                                                                                                                                                           |   |
| 5) інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів                                                                                                                                                                            |   |
| 6) інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду                                                                                                                                                             |   |
| 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)                                        | X |
| 19. Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента                                                                                                                                 |   |
| 20. Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу такого емітента                                                                                              |   |
| 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                                    |   |
| 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 |   |
| 23. Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами                                                                                                                                                                |   |
| 24. Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента                                                                                                                                                                          | X |
| 1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)                                                                                                                                                                        | X |
| 2) інформація щодо вартості чистих активів емітента                                                                                                                                                                                       | X |
| 3) інформація про зобов'язання емітента                                                                                                                                                                                                   | X |
| 4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції                                                                                                                                                               |   |
| 5) інформація про собівартість реалізованої продукції                                                                                                                                                                                     |   |
| 6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент                                                                                                                                                                               | X |
| 25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів                                                                                                                                           | X |
| 26. Інформація про вчинення значних правочинів                                                                                                                                                                                            |   |
| 27. Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість                                                                                                                                                            |   |
| 28. Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість                                                                                   |   |
| 29. Річна фінансова звітність                                                                                                                                                                                                             | X |
| 30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)                                                                                    | X |

31. Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)

32. Твердження щодо річної інформації

X

33. Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента

34. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом

35. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникала протягом звітного періоду

X

36. Інформація про випуски іпотечних облігацій

37. Інформація про склад, структуру і розмір іпотечного покриття

1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям

2) 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 періоду

3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття

4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду

5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року

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

39. Інформація про випуски іпотечних сертифікатів

40. Інформація щодо реєстру іпотечних активів

41. Основні відомості про ФОН

42. Інформація про випуски сертифікатів ФОН

43. Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН

44. Розрахунок вартості чистих активів ФОН

45. Правила ФОН

46. Примітки:

Річна інформація емітента АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (надалі - Емітент) складена у відповідності до "Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів", затвердженого рішенням Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку від 03 грудня 2013 р. № 2826 із змінами та доповненнями. "Інформація щодо посади корпоративного секретаря" не заповнюється так як не введена до штатного розпису. "Інформація про рейтингове агентство" не заповнюється так як на момент реєстрації випуску цінних паперів та в період обігу цінних паперів Емітент не здійснював рейтингову оцінку цінних паперів власного випуску. "Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента" не заповнюється, так як в емітента немає таких структурних підрозділів. "Судові справи емітента" та "Штрафні санкції емітента" не заповнюється, так як в емітента немає відкритих судових справ та накладених штрафних санкцій на суму більше 1% та більше активів емітента. "Інформація про володіння посадовими особами емітента акціями емітента" не заповнюється так як посадові особи не володіють акціями емітента. "Інформація про будь-які винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента в разі їх звільнення" не заповнюється, так як в звітному році не відбувалось відповідних звільнень. "Інформація про засновників та/або учасників емітента, відсоток акцій (часток,

паїв)" не заповнюється, так як акціонер не є засновником товариства. "Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або рівним пороговому значенню пакета акцій", "Інформація про зміну осіб, яким належить право голосу за акціями, сумарна кількість прав за якими стає більшою, меншою або рівною пороговому значенню пакета акцій", "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" не заповнюється, так як зміни акціонера (власника акцій) в звітному році не відбувалось. "Інформація про структуру капіталу, в тому числі із зазначенням типів та класів акцій, а також прав та обов'язків акціонерів (учасників)" не заповнюється, так як емітент здійснив приватне розміщення акцій. "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, в частині: -інформація про інші цінні папери, випущені емітентом, - інформація про похідні цінні папери емітента" не заповнюється так як емітент не здійснював випуск інших цінних паперів та похідних цінних паперів, випуск яких підлягає реєстрації та щодо яких здійснена публічна пропозиція та/або допущені до торгів на фондовій біржі в частині включення до біржового реєстру. "Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів" та "Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів (за кожним суб'єктом забезпечення окремо)" не заповнюється, так як емітент здійснив випуск незабезпечених цільових облігацій. "Інформація про придбання власних акцій емітентом протягом звітного періоду" не заповнюється так як емітент в звітному періоді не придбавав власних акцій. "Інформація про наявність у власності працівників емітента цінних паперів (крім акцій) такого емітента" та "Інформація про наявність у власності працівників емітента акцій у розмірі понад 0,1 відсотка розміру статутного капіталу" не заповнюється, так як працівники емітента не володіють цінними паперами випущеними емітентом. "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", "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" не заповнюється так як акції емітента не мають зазначених обмежень. "Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами" не заповнюється так як згідно умов зареєстрованих емісій по облігаціям дивіденди не нараховуються та не сплачуються, а також не сплачуються інші доходи. Виплата дивідендів по акціям не здійснюється, згідно прийнятого рішення на загальних зборах АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" Протокол від 29 квітня 2021 року питанням п'ятим порядку денного на якому було "Розгляд питання про нарахування та виплату дивідендів" запропоновано: дивіденди за 2020 рік не нараховувати і не виплачувати, так як Товариством у 2020 році отримано збиток у розмірі 21 304 тис. грн. "Інформація про господарську та фінансову діяльність емітента" в частині: "інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції", "інформація про собівартість реалізованої продукції" не заповнюються Емітентом, оскільки Емітент не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води за класифікатором видів економічної діяльності. "Інформація про вчинення значних правочинів; Інформація про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість; Інформація про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість; Інформація про акціонерні або корпоративні договори, укладені акціонерами (учасниками) такого емітента, яка наявна в емітента; Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом" - не заповнюється так як таких правочинів у звітному році не було. "Інформація про випуски іпотечних облігацій; Інформація

про склад, структуру і розмір іпотечного покриття; 1) інформація про розмір іпотечного покриття та його співвідношення з розміром (сумою) зобов'язань за іпотечними облігаціями з цим іпотечним покриттям; 2) 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 періоду; 3) інформація про заміни іпотечних активів у складі іпотечного покриття або включення нових іпотечних активів до складу іпотечного покриття; 4) відомості про структуру іпотечного покриття іпотечних облігацій за видами іпотечних активів та інших активів на кінець звітного періоду; 5) відомості щодо підстав виникнення у емітента іпотечних облігацій прав на іпотечні активи, які складають іпотечне покриття станом на кінець звітного року" не складається та не заповнюються, в зв'язку з тим, що Емітент не випускав іпотечних цінних паперів та не є емітентом іпотечних сертифікатів, 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; Інформація про випуски іпотечних сертифікатів; Інформація щодо реєстру іпотечних активів" не заповнена тому, що емітент не має прострочених строків сплати чергових платежів за кредитними договорами та не є емітентом іпотечних сертифікатів, іпотечних облігацій або сертифікатів ФОН. "Основні відомості про ФОН; Інформація про випуски сертифікатів ФОН; Інформація про осіб, що володіють сертифікатами ФОН; Розрахунок вартості чистих активів ФОН; Правила ФОН" не складаються та не заповнюються, в зв'язку з тим, що Емітент не випускав іпотечних цінних паперів та не є емітентом іпотечних сертифікатів, іпотечних облігацій або сертифікатів ФОН.

### III. Основні відомості про емітента

#### 1. Повне найменування

Приватне акціонерне товариство "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"

#### 2. Скорочене найменування (за наявності)

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"

#### 3. Дата проведення державної реєстрації

07.05.2002

#### 4. Територія (область)

м.Київ

#### 5. Статутний капітал (грн)

175000

#### 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)

78

#### 9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД

41.10 - Організація будівництва будівель

41.20 - Будівництво житлових і нежитлових будівель

46.73 - Оптова торгівля деревиною,будівельними матеріалами та санітарно-технічним обладнанням

#### 10. Банки, що обслуговують емітента

1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті

Публічне акціонерне товариство "УКРАЇНСЬКИЙ БУДІВЕЛЬНО-ІНВЕСТИЦІЙНИЙ БАНК", МФО 380377

2) IBAN

IBAN UA293803770000026008301000401

3) поточний рахунок

IBAN UA293803770000026008301000401

4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті

Публічне акціонерне товариство "УКРАЇНСЬКИЙ БУДІВЕЛЬНО-ІНВЕСТИЦІЙНИЙ БАНК", МФО 380377

5) IBAN

IBAN UA293803770000026008301000401

6) поточний рахунок

IBAN UA293803770000026008301000401

#### 11. Інформація про одержані ліцензії на окремі види діяльності

| Вид діяльності                                                             | Номер ліцензії | Дата видачі | Орган державної влади, що видав ліцензію           | Дата закінчення строку дії ліцензії (за наявності) |
|----------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| 1                                                                          | 2              | 3           | 4                                                  | 5                                                  |
| Господарська діяльність з будівництва об'єктів IV і V категорії складності | 45-Л           | 26.12.2016  | Державна архітектурно-будівельна інспекція України | 31.12.2028                                         |

|      |                                                                                                                                                                                                                        |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Опис | Емітент провадить свою діяльність в сфері будівництва житлових та не житлових будівель. Товариство має безстрокову ліцензію на цей вид діяльності, та планую в подальшому використовувати ліцензію в своїй діяльності. |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 12. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах

### 1) Найменування

Корпорація "ТАРЯН ГРУП"

### 2) Організаційно-правова форма

Корпорація

### 3) Ідентифікаційний код юридичної особи

30183182

### 4) Місцезнаходження

02068, м. Київ, вул. Драгоманова, буд. 17

### 5) Опис

Частка Емітента у статутному капіталі юридичної особи - 11 400,00 грн., що складає 95 %. Активи, надані Емітентом у якості внеску - грошові кошти. Права, що належать Емітенту щодо управління юридичною особою, визначені статутом юридичної особи.

## XI. Опис бізнесу

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

Станом на 31.12.2021р. емітент АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" не має філій, інших представництв чи відокремлених підрозділів.

Емітент забезпечує ефективне корпоративне управління шляхом чіткого розмежування компетенції органів управління емітентом у Статуті та інших внутрішніх документах з управління.

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" має наступну організаційну структуру:

- Загальні збори акціонерів - вищий орган;
- Наглядова рада;
- Правління - колегіальний виконавчий орган;
- Ревізор - одноособовий орган.

Загальні збори акціонерів є вищим органом емітента. Річні Загальні збори емітента проводяться не пізніше 30 квітня року, наступного за звітним роком. Усі інші Загальні збори, крім річних, вважаються позачерговими.

Загальні збори можуть вирішувати будь-які питання діяльності емітента, крім тих, що віднесені відповідно до законодавства або Статуту до виключної компетенції Наглядової ради. Повноваження з вирішення питань, що належать до виключної компетенції Загальних зборів, не можуть бути передані іншим органам емітента.

Але у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України Указами Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 "Про введення воєнного стану в Україні", затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року №2102-IX (зі змінами, внесеними Указом від 14 березня 2022 року № 133/2022, затвердженим Законом України від 15 березня 2022 року № 2119-IX, Указом від 18 квітня 2022 року № 259/2022, затвердженим Законом України від 21 квітня 2022 року № 2212-IX, та Указом від 17 травня 2022 року № 341/2022, затвердженим Законом України від 22 травня 2022 року № 2263-IX та Указом від 17 серпня 2022 року № 573/2022, затвердженим Законом України від 15 серпня 2022 року № 2500-IX) та п. 1 Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 16 березня 2022 року № 177, із змінами, внесеними рішеннями Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 04 квітня 2022 року № 250, та прийнятим Рішенням наглядової ради від 12 квітня 2022 року

чергові загальні збори акціонерів Товариства перенесені та повинні бути проведені протягом 90 (дев'яносто) днів після завершення дії воєнного стану. Також приймаються до уваги Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 19 вересня 2022 року № 1183 та Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 06 листопада 2022 року № 1318.

Станом на 31.12.2021р. склад акціонерів не змінювався.

Наглядова рада емітента є колегіальним органом, що здійснює захист прав акціонерів і в межах компетенції, визначеної Статутом та законодавством, здійснює управління емітентом, а також контролює та регулює діяльність виконавчого органу - Правління. Наглядова рада складається з трьох осіб: Голови та двох Членів Наглядової ради. Членом Наглядової ради може бути лише фізична особа. До складу Наглядової ради обираються акціонери або особи, які представляють їхні інтереси та/або незалежні директори. Член Наглядової ради не може бути одночасно членом Правління та/або ревізором емітента.

Рішенням єдиного акціонера від 29 квітня 2021 року підтверджено склад Наглядової ради в кількості трьох осіб, які є представниками єдиного акціонера:

- голова наглядової ради - Бурда Назар Володимирович,
- член наглядової ради - Мельник Андрій Сергійович,
- член наглядової ради - Янішевська Олена Сергіївна.

Правління є колегіальним виконавчим органом емітента, що здійснює управління поточною діяльністю емітента, крім питань, що належать до виключної компетенції Загальних зборів та Наглядової ради.

Голова та члени Правління не можуть одночасно бути членами Наглядової ради та/або Ревізійної комісії (Ревізором) Товариства. Членами Правління також не можуть бути особи, яким згідно із законодавством заборонено обіймати посади в органах управління. Правління підзвітне Загальним зборам і Наглядовій раді та організовує виконання їх рішень.

На засіданні Загальних зборів акціонерів, які відбулись 29.04.2021 р. Рішенням єдиного акціонера від 29 квітня 2021 року внесено зміни до складу Правління та підтверджено повноваження голови та інших членів Правління.

Затверджено наступний склад Правління:

- Голова Правління - Каграманян Араїк Размікович;
- члени правління - Гузь Ірина Володимирівна;
- члени правління - Когута Сергій Сергійович;
- члени правління - Степанюк Надія Володимирівна;
- члени правління - Абраамян Ашот Пахлєвич.

Ревізор - одноособовий орган контролю, що здійснює захист прав та законних інтересів акціонерів, забезпечення комплексного, незалежного, об'єктивного та професійного контролю за фінансово-господарською діяльністю Товариства. Ревізор обирається Загальними зборами. Ревізор є незалежним від впливу Правління Товариства, інших осіб, які можуть бути зацікавленими у результатах проведення контролю.

Рішенням єдиного акціонера від 29 квітня 2021 року підтверджено повноваження Ревізора - Щербань Антоніни Петрівни.

**Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб), середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб), чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) (осіб), фонду оплати праці. Крім того, зазначаються факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року. Зазначається кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації її працівників операційним потребам емітента**

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу в 2021 році склала 78 осіб. Позаштатних працівників та осіб немає. Осіб, що працюють за сумісництвом - 3 особи,

чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) - 4 особи. Фонд оплати праці становив 13756 тис.грн

. та постійно збільшується. Розмір фонду оплати праці постійно збільшується відносно попереднього року, так як проходить постійне збільшення мінімальної заробітної плати та прожиткового рівня населення.

Політикою емітента є забезпечення належних умов праці працівників та дотримання принципу поваги до прав людини та громадянських свобод.

Кадрова програма емітента враховує положення Корпоративного кодексу, діючу Комплаєнс політку та базується на наступних зобов'язаннях:

**Рівні можливості**

Товариство сприяє професійному та особистому розвитку всіх своїх працівників, забезпечуючи рівні можливості професійного зростання.

**Професійне зростання**

Відбір і професійне зростання працівників базується на об'єктивних критеріях заслуг і можливостей.

**Недискримінація**

Органи управління Товариства та відповідальні посадові особи повинні підтримувати у Товаристві середовище, вільне від будь-якої дискримінації та будь-якої поведінки, що включає особисте переслідування чи дискримінації на основі расової приналежності, національності, соціального походження, статі, громадянського статусу, ідеології, політичних поглядів, релігії чи будь-яких інших особистих, фізичних чи соціальних обставини.

**Здоров'я та безпека праці**

Товариство надає своїм працівникам безпечне та стабільне середовище та бере на себе зобов'язання постійно оновлювати заходи із запобігання ризику для життя, здоров'я та праці працівників, а також суворо дотримуватися чинного законодавства з цього питання у всіх місцях, де здійснює свою господарську діяльність.

Усі працівники несуть відповідальність за дотримання стандартів охорони здоров'я та техніки безпеки. Крім того, працівники зобов'язані відповідально використовувати надане їм обладнання.

**Заборона дитячої праці**

Товариство не використовує дитячу працю, забезпечуючи відповідність положенням Міжнародної організації праці (МОП) стосовно неповнолітніх працівників та засуджує такі дії.

**Заборона примусової праці**

Товариство не застосовує примусову працю та не схиляє до виконання роботи під тиском. Товариство засуджує такі прояви порушення трудових прав та у власній діяльності забезпечує баланс між професійним і особистим життям усіх своїх працівників.

**Повага до прав меншин**

Товариство поважає права корінних народів, етнічних, релігійних або мовних меншин, осіб з інвалідністю та трудових мігрантів, а також їх сімей, та дотримується однакових корпоративних цінностей та міжнародних стандартів до таких працівників.

Товариство забезпечує постійне підвищення рівня кваліфікації працівників, відповідно до операційних потреб емітента. Зокрема, працівники підприємства відвідують професійні форуми, семінари, курси підвищення кваліфікації, а також самостійно ознайомлюються зі змінами законодавства. В 2021 році на навчання було витрачено близько 720 тис.грн.

**Належність емітента до будь-яких об'єднань підприємств, найменування та місцезнаходження об'єднання, зазначаються опис діяльності об'єднання, функції та термін участі емітента у відповідному об'єднанні, позиції емітента в структурі об'єднання**  
АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" входить до складу корпорації "ТАРЯН ГРУП", назва англійською мовою "TARYAN GROUP Corporation" (код за ЄДРПОУ 30183182). Місцезнаходження: Україна, 02068, м.Київ, ВУЛИЦЯ ДРАГОМАНОВА, будинок 17. Вид діяльності згідно кодів

КВЕД: 70.10 Діяльність головних управлінь (хед-офісів) (основний); 64.20 Діяльність холдингових компаній; 70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування.

**Спільна діяльність, яку емітент проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому вказуються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік по кожному виду спільної діяльності**

Емітент не провадить спільну діяльність з іншими організаціями та підприємствами.

**Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб, що мали місце протягом звітного періоду, умови та результати цих пропозицій**

Протягом звітнього періоду реорганізацій не відбувалось, пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб не надходило.

**Опис обраної облікової політики (метод нарахування амортизації, метод оцінки вартості запасів, метод обліку та оцінки вартості фінансових інвестицій тощо)**

Облікова політика АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" в 2021 році не змінювалась, розроблена відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ та затверджена Наказом №1 від 02.01.2019 року і діє ретроспективно з 01 січня 2018 року.

Бухгалтерський облік та фінансова звітність АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" ґрунтуються на таких принципах:

- повне висвітлення (фінансова звітність повинна містити всю інформацію про фактичні та потенційні наслідки господарських операцій та подій, здатних вплинути на рішення, що приймаються на її основі);
- автономність (кожне підприємство розглядається як юридична особа, відокремлена від її власників, у зв'язку з чим особисте майно та зобов'язання власників не повинні відображатися у фінансовій звітності підприємства);
- послідовність (постійне застосування АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" обраної облікової політики);
- безперервність (оцінка активів та зобов'язань АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" здійснюється виходячи з припущення, що його діяльність буде тривати й надалі);
- нарахування (доходи і витрати відображаються в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності в момент їх виникнення, незалежно від дати надходження або сплати грошових коштів);
- превалювання сутності над формою (операції обліковуються відповідно до їх сутності, а не лише виходячи з юридичної форми);
- єдиний грошовий вимірник (вимірювання та узагальнення всіх господарських операцій АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" у його фінансовій звітності здійснюються в єдиній грошовій одиниці - гривні; на вимогу користувачів фінансова звітність може бути додатково перерахована в іноземну валюту);
- інші принципи, визначені МСФЗ.

Інформація є суттєвою, якщо її відсутність або неправильне подання може вплинути на рішення, які приймають користувачі на основі фінансової інформації про АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД". Суттєвість - це характерний для підприємства аспект доречності, що ґрунтується на характері та/або величині статей, яких стосується ця інформація у контексті фінансового звіту АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД".

Фінансові звіти складаються на основі припущення, що АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" є безперервно діючим і залишатиметься діючим в осяжному майбутньому. Припускається, що АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" не має ні наміру, ні потреби ліквідуватися або суттєво звужувати масштаби своєї діяльності; за наявності такого наміру або потреби фінансові звіти можуть складатися з дотриманням іншого принципу, в такому випадку має розкриватися застосований

принцип.

Форма і склад статей фінансової звітності визначаються Національним положенням (стандартом) бухгалтерського обліку 1 "Загальні вимоги до фінансової звітності" з урахуванням вимог МСФЗ до змісту цих статей.

Звітним періодом для складання фінансової звітності є календарний рік.

Проміжна фінансова звітність складається за результатами першого кварталу, першого півріччя, дев'яти місяців наростаючим підсумком з початку звітного року у складі повного комплекту фінансової звітності у своєму проміжному фінансовому звіті, форма та зміст звітності відповідають вимогам МСБО 1 до повного комплекту фінансової звітності.

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" подає порівняльну інформацію стосовно попереднього періоду щодо всіх сум, наведених у фінансовій звітності поточного періоду. АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" також включає порівняльну інформацію в описову частину, якщо вона є доречною для розуміння фінансової звітності поточного періоду.

Активи у балансі відображаються у розрізі необоротних і оборотних активів, а зобов'язання - у розрізі довгострокових і поточних зобов'язань.

**Основні види продукції або послуг, що їх виробляє чи надає емітент, за рахунок продажу яких емітент отримав 10 або більше відсотків доходу за звітний рік, у тому числі обсяги виробництва (у натуральному та грошовому виразі), середньо реалізаційні ціни, суму виручки, окремо надається інформація про загальну суму експорту, а також частку експорту в загальному обсязі продажів, перспективність виробництва окремих товарів, виконання робіт та надання послуг; залежність від сезонних змін; про основні ринки збуту та основних клієнтів; основні ризики в діяльності емітента, заходи емітента щодо зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринків збуту; про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент; про джерела сировини, їх доступність та динаміку цін; інформацію про особливості стану розвитку галузі виробництва, в якій здійснює діяльність емітент, рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його становище на ринку; інформацію про конкуренцію в галузі, про особливості продукції (послуг) емітента; перспективні плани розвитку емітента; кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків у загальному обсязі постачання, у разі якщо емітент здійснює свою діяльність у декількох країнах, необхідно зазначити ті країни, у яких емітентом отримано 10 або більше відсотків від загальної суми доходів за звітний рік**

Основним видом діяльності емітента є будівництво будівель та подальший продаж житлових та нежитлових приміщень.

Допоміжним видом діяльності є здача в оренду нежитлових приміщень та автотранспорту.

На поточний період емітент здійснює будівництво новітнього житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П.Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва. В житловому комплексі буде споруджено три окремих будинки на 574 квартир загальною площею більше 62 тис.кв.м.

Також емітент проводить підготовчі роботи для початку будівництва житлового комплексу NVER, що розташований на бульварі Лесі Українки у Печерському районі м. Києва. В житловому комплексі буде споруджено дві багатоповерхові вежі, що з'єднані 50-метровим скляним мостом, в якому розташовані відкритий та закритий басейни з панорамними краєвидами на місто. У двох вежах буде споруджено 279 квартир загальною площею більше 28 тис.кв.м.

За 2021 рік чистий дохід від реалізації продукції складає - 404 414 тис. грн.

Емітент працює виключно на території України та не здійснює експортних операцій.

У зв'язку із зростанням попиту на ринку первинної нерухомості, будівництво та продаж житлових та нежитлових будівель і надалі залишається перспективним сектором економіки.

Традиційно найкраще проходять продажі одно- і двокімнатних квартир.

В діяльності емітента відсутній сезонний характер виробництва, при цьому коливання прибутковості емітента по роках пов'язане із специфікою діяльності - тривалістю будівництва: в процесі будівництва об'єкта нерухомості емітентом накопичуються витрати, а фінансовий результат визнається лише в момент передачі права власності на готовий об'єкт нерухомості покупцю.

Основним ринком збуту є первинний ринок нерухомості міста Києва. Покупцями нерухомості є фізичні та юридичні особи, резиденти та нерезиденти.

Основні ризики в діяльності емітента: прострочення покупцями нерухомості виконання своїх зобов'язань за укладеними договорами.

Загальноекономічні ризики: різка зміна законодавства у сфері оподаткування, гіперінфляція, зміна нормативів та правовідносин, різке коливання цін на енергоносії та матеріали, підвищення відсотків по кредитах, стихійні лиха (землетрус, пожежа тощо), які можуть змінити терміни виконня робіт та інші форс-мажорні обставини, які можуть бути визнані такими на підставі чинного законодавства.

Ризик ліквідності пов'язаний з можливою затримкою реалізації нерухомості на ринку.

З метою зменшення ризиків, захисту своєї діяльності та розширення виробництва та ринку, емітентом здійснюються наступні заходи:

- Впровадження нових механізмів продажу об'єктів нерухомості;
- Підтримка ефективної системи внутрішнього контролю;
- Контроль за дотримання заходів корпоративного управління;
- Підвищення кваліфікації управлінського персоналу емітента;
- Контроль за ефективною взаємодією співробітників емітента та забезпеченням необхідних умов праці;
- Застосування новітніх технологій в сфері маркетингу та продажу об'єктів нерухомості;
- Запровадження систем стимулювання збуту продукції (акції, знижки, розстрочки);
- Заохочення активної співпраці емітента із зацікавленими особами для забезпечення фінансової стійкості емітента, його розвитку та створення робочих місць;
- Забезпечення інформаційної та фінансової прозорості емітента;
- Дотримання норм діючого законодавства та внутрішніх нормативних актів емітента;
- Укладення довгострокових договорів з підрядними організаціями.

Про канали збуту й методи продажу, які використовує емітент: емітент самостійно здійснює продаж нерухомості шляхом прямих продажів, без залучення посередників.

Рівень впровадження нових технологій, нових товарів, його положення на ринку: з метою забезпечення високої якості об'єктів нерухомості, емітентом застосовуються новітні технології та практики будівництва, залучаються професійні підрядні організації із використанням якісних матеріалів будівництва. Крім того, з метою реалізації іноваційної політики емітента та формування зручного середовища для кожного мешканця новобудови, емітентом встановлено теплозберігаючі технології "теплий дім", системи внутрішнього кондиціонування повітря, централізований обігрів житлових приміщень з використанням еко технологій, спеціалізовані електропристрої для зарядки електромобілів.

Інформація про конкуренцію в галузі: конкурентами емітента є підприємства та організації, які є сучасними забудовниками у м.Києві. Про особливості продукції (послуг) емітента: емітент прагне до того, щоб кожний будинок був свого роду екосистемою, всередині якого комфортно та спокійно жити. Тому всі проекти емітента поєднують в собі максимальний комфорт для власників квартир та їх гостей. До комфорту відносяться - власний паркінг, торгові та розважальні зони, дитячі та спортивні площадки, парк (садок) на даху будинку.

Для формування зручного середовища для кожного мешканця новобудови (багатоквартирного багатоповерхового житлового будинку) емітент прагне запроваджувати іноваційні рішення. Частиною іноваційної політики Емітента є створення житла, що відповідає усім сучасним будівельним технологіям, зокрема системи "розумний дім", системи контролю доступу, зарядні пристрої для електрокарів та інше.

Перспективні плани розвитку емітента - на поточний період емітент здійснює будівництво новітнього житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П.Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва. В житловому комплексі буде споруджено три окремих будинки на 572 квартир загальною площею 62 тис.кв.м. Також емітент проводить підготовчі роботи для початку будівництва житлового комплексу NVER, що розташований на бульварі Лесі Українки у Печерському районі м. Києва. В житловому комплексі буде споруджено дві багатоповерхові вежі, що з'єднані 50-метровим скляним мостом, в якому розташовані відкритий та закритий басейни з панорамними краєвидами на місто. У двох вежах буде споруджено 279 квартир загальною площею більше 28 тис.кв.м.

Кількість постачальників за основними видами сировини та матеріалів, що займають більше 10 відсотків в загальному об'ємі постачання: основними підрядними організаціями, з якими співпрацює емітент є: ТОВ "ЦЕНТРОМІСТОБУД" та ТОВ "ФЕРРО МОНОЛІТ".

**Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років. Якщо підприємство планує будь-які значні інвестиції або придбання, пов'язані з його господарською діяльністю, їх необхідно описати, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування**

У 2021 році активи компанії зросли в порівнянні з минулим роком та становлять 2 010 072 тис.грн. Оборотні активи за 2021 рік збільшились та становлять 1 872 384 тис.грн. Зростання оборотних активів відбулося за рахунок збільшення величини запасів, що становлять 1 080 391 тис.грн. Це пов'язано із нарощуванням обсягів будівництва по проектам, які будувались протягом 2021 року.

Інвестиції придбані емітентом за останні п'ять років:

У 2017 році емітентом було придбано корпоративні права Корпорації "ТАРЯН ГРУП" (ідентифікаційний код - 30183182) у розмірі 28% статутного капіталу, що складає 3360,00 грн. Основним видом діяльності є діяльність головних управлінь (хед-офісів).

У 2018 році ТОВ "АГЕНЦІЯ НЕРУХОМОСТІ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" була переіменована на ТОВ "РЕЗОРТ" (ідентифікаційний код - 33054765), та збільшено статутний капітал до 30 690 000,00 грн. що становить 99%, що було перераховано емітентом.

У 2018 році була придбана частка корпоративних прав ТОВ "РЕЗОРТ РТ" в розмірі 100% (ідентифікаційний код - 42578178), що складає 12 000 000,00 грн.

У 2019 році емітентом було придбано корпоративні права ТОВ "ТРОВАРЕ" (ідентифікаційний код - 41392968) у розмірі 39% статутного капіталу, що складає 39 000 000,00 грн. Основним видом діяльності ТОВ "ТРОВАРЕ" є неспеціалізована оптова торгівля.

Інвестиції відчужені емітентом за останні 5 років:

У 2017 році емітентом було відчужено корпоративні права ТОВ "Наукововиробнича фірма "СТРОМКОМПЛЕКТ" (ідентифікаційний код - 04946783) у розмірі 99% статутного капіталу, що складає 18 000 000,00 грн. Основним видом діяльності є організація будівництва будівель.

У 2018 році емітентом було відчужено корпоративні права ТОВ "РЕЗОРТ" (ідентифікаційний код - 33054765) у розмірі 92% статутного капіталу, що складає 28 980 000,00 грн. Основним видом діяльності є правління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

У 2018 році емітентом було відчужено корпоративні права ТОВ "РЕЗОРТ РТ" (ідентифікаційний код - 42578178) у розмірі 61% статутного капіталу, що складає 7 320 000,00 грн. Основним видом діяльності є Управління нерухомим майном за винагороду або на основі контракту.

У 2020 році емітентом було відчужено корпоративні права ТОВ "ТРОВАРЕ" (ідентифікаційний код - 41392968) у розмірі 14% статутного капіталу, що складає 14 000 000,00 грн. Основним видом діяльності ТОВ "ТРОВАРЕ" є неспеціалізована оптова торгівля.

**Основні засоби емітента, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини**

емітента щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання; спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, опис методу фінансування, прогностичні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення

Згідно балансових даних та документів первинного бухгалтерського обліку,

1. вартість основних засобів емітента станом на 31.12.2021р. становить:

- первісна вартість - 43 070 тис. грн.;
- залишкова вартість - 27 770 тис. грн.,
- знос - 15 300 тис. грн.

До складу основних засобів входять будинки, споруди, машини та обладнання, транспортні засоби та інші основні засоби.

В бухгалтерському звіті основні засоби, їх рух враховується за вартістю, підтвердженою первинними документами відповідно до вимог законодавства з бухгалтерського обліку. Порядок нарахування зносу (амортизації) основних засобів, який визначається прямолінійним методом, і віднесення його на витрати відповідають чинному законодавству України. Облік основних засобів та нематеріальних активів відповідає МСБО 16 "Основні засоби", затвердженим Радою МСФЗ.

Спосіб утримання активів полягає в тому, що активи підприємства щорічно інвентаризуються, відновлюються, їх вартість відображається в балансі підприємства.

Місцезнаходження основних засобів: основні засоби, що використовуються для будівництва об'єктів нерухомості знаходяться за адресою будівельних майданчиків: вул. П.Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва та бульвар Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва. Інші основні засоби знаходяться за місце реєстрації та місцезнаходженням емітента: вул. Анни Ахматової, буд. 3, Дарницький р-н, м. Києва та вул. Старонаводницька, буд. 13-Б, м. Київ.

Одним із важливих аспектів діяльності Товариства є забезпечення дотримання міжнародних стандартів та положень чинного законодавства щодо захисту навколишнього середовища та екологічної безпеки.

Основними принципами, якими керується Товариство щодо охорони навколишнього природного середовища є:

- дотримання екологічних вимог є обов'язковим елементом діяльності Товариства;
- гарантування екологічно безпечного середовища для життя і здоров'я людей при будівництві об'єктів житлової та нежитлової нерухомості;
- використання в будівництві виключно екологічних та сертифікованих матеріалів;
- збереження цілісності природних об'єктів і комплексів;
- гласність та відкритість у прийнятті рішень, що мають вплив на стан навколишнього природного середовища;
- вживання заходів щодо запобігання порушення норм екологічної безпеки та забруднення навколишнього середовища;
- компенсація шкоди, у разі завдання збитків навколишньому середовищу.

В процесі проектування, розміщення, будівництва та введенні в дію об'єктів нерухомості, Товариство забезпечує:

- оцінку впливу діяльності Товариства та самих об'єктів нерухомості на навколишнє природне середовище і здоров'я людей;
- стан навколишнього середовища в місці, де планується розміщення об'єктів, екологічних прогнозів, перспектив соціально-економічного розвитку;
- екологічну безпеку працівників Товариства;
- раціональне використання природних ресурсів та додержання нормативів шкідливих впливів на навколишнє природне середовище.

Товариство гарантує будівництво та введення в експлуатацію об'єктів нерухомості, при будівництві яких в повному обсязі забезпечено додержання всіх екологічних вимог і виконання заходів, передбачених у проектах на будівництво.

Методи фінансування планується залишити незмінними, а саме - залучення коштів фізичних та юридичних осіб, що є покупцями об'єктів нерухомості.

### **Проблеми, які впливають на діяльність емітента; ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень**

Основними проблемами, які можуть впливати на діяльність емітента є:

- запровадження Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію світовій пандемії коронавірусної хвороби (COVID-19) та її подальшому поширенню в Україні,
- падіння купівельної спроможності фізичних та юридичних осіб;
- відсутність доступних програм кредитування, інфляційні процеси в економіці України;
- валютні коливання та інфляційні процеси, які можуть змінювати ринкові ціни на об'єкти нерухомості.

Ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень

На даний час, в законодавчому полі України відсутні очікувані (прогнозовані) істотні зміни в розірі діяльності забудовників, будівництві об'єктів житлової та нежитлової нерухомості, їх продажу та здачі в оренду та які б могли вплинути на діяльність емітента.

Враховуючи наявність у емітента всіх необхідних дозвільних документів для завершення запланованого будівництва житлового комплексу за адресою: вул. П.Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва, емітент не вбачає суттєвої залежності від вказаних обмежень.

При цьому, емітент оцінює можливі ризики впливу на свою діяльність запроваджених Кабінетом Міністрів України карантинних та обмежувальних заходів, спрямованих на протидію світовій пандемії коронавірусної хвороби (COVID-19) та її подальшому поширенню в Україні, та враховує їх в своїй системі управління ризиками.

### **Опис обраної політики щодо фінансування діяльності емітента, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності за оцінками фахівців емітента**

Фінансування діяльності емітента здійснюється за рахунок власних та залучених коштів.

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" з метою забезпечення фінансування будівельної діяльності за рахунок залучених коштів укладає договори з клієнтами з отриманням передоплати.

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" не використовує банківські кредити або позики інших установ на фінансовому ринку.

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" забезпечене в достатній мірі робочим капіталом для виконання взятих на себе зобов'язань щодо будівництва об'єктів нерухомості.

### **Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітного періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів**

На кінець звітного періоду емітент має зареєстровані та непогашенні емісії цільових облігацій на загальну суму 653 271,45 тис.грн. В 2020 році закінчено будівництво та прийнято в експлуатацію один з трьох будинків в житловому комплексі за адресою вул.П.Лумумби, 12, м.Київ та завершено процес погашення облігацій на загальну суму 487 263,77 тис.грн.

Фінансовий результат від укладених договорів після передачі власникам належних їм квартир, які знаходяться в першому збудованому та прийнятому в експлуатацію будинку за адресою П.Лумумби, 12 відображений у фінансовій звітності товариства.

Фінансовий результат від укладених договорів по борговим цінним паперам на загальну суму 653 271,45 тис.грн. очікується протягом 1-2 років, після завершення будівництва другого та третього будинку в житловому комплексі на вул. П.Лумумби, 12, м. Києва, а саме здачі будинку

в експлуатацію, завершення процесу погашення облігацій з фізичними та юридичними особами та передачі належної їм нерухомості.

**Стратегія подальшої діяльності емітента щонайменше на рік (щодо розширення виробництва, реконструкції, поліпшення фінансового стану, опис істотних факторів, які можуть вплинути на діяльність емітента в майбутньому)**

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" є одним з найбільших українських забудовників, який спеціалізується на зведенні елітних житлових комплексів з об'єктами соціальної інфраструктури та офісних центрів.

За більш ніж 20-річну історію успішної діяльності АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" побудувало і ввело в експлуатацію понад 1 000 000 кв. м, в тому числі відомі будинки з червоної цегли, серед яких будинок-хвиля в Царському селі, вежі-близнюки на бульварі Лесі України і будинок на Ковпака, 17, житловий комплекс "JACK HOUSE" на вул. Первомайського, буд.8 (поштова адреса бул. Лесі Українки, 7В). Введено в експлуатацію одну з трьох веж житлового комплексу "TARYAN TOWERS" на вул. П.Лумумби, 12, м. Києва.

В подальшому, емітент планує продовжувати свою діяльність у сфері будівництва, продажу квартир та нежитлових приміщень, надання послуг щодо здавання в оренду власного нерухомого майна.

Відповідно до обраної стратегії, в пріоритеті будуть залишатися об'єкти елітної нерухомості з використанням новітніх будівельних технологій та кращих світових тенденцій в сфері архітектури.

Беручи до уваги те, що даний звіт емітента готується на початку 2022 року, коли стало відомо про широкомасштабне вторгнення Російської Федерації в Україну та Указами Президента оголошено введення воєнного стану в Україні, будівництво в регіонах, де відбувалися активні бойові дії, було призупинено. Не виключенням стало і місто Київ та об'єкти АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД". Війна в Україні є нищівною для ринку нерухомості не лише через руйнування житла та комерційної нерухомості, але й через надвисокий рівень невизначеності. Безпекові загрози суттєво зросли, значна частина населення виїхала закордон або переїхала в межах України, тож планування подальшого місця проживання відкладається на спокійніше майбутнє. Попит на житло майже зник: ті, хто планував придбати його для себе, - переважно відмовилися від цієї ідеї через безпекові міркування; для тих, хто розглядав житло як інвестицію, цей актив став менш привабливим, адже зараз важко оцінити майбутню динаміку цін. Вищу привабливість порівняно з нерухомістю мають ліквідні активи - готівка, депозити та цінні папери. Попиту на новобудови в Києві майже немає. Проте, завдяки професійному менеджменту і збалансованій фінансовій стратегії, підприємство зберегло основний штат працівників і договірні відносини з більшістю підрядників. Та поступово почало відновлювати роботи на своїх будівельних майданчиках. Однак повного відновлення та виходу на об'єми продажів та будівництва, які були до 24.02.2022 року не слід очікувати до закінчення активної фази бойових дій і загрози ракетних ударів. Одним із ключових питань в цих умовах для Товариства є застосовність припущення про безперервність діяльності. Товариство ухвалило рішення надалі спостерігати за ситуацією та провести аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, щоб визначити, чи існує суттєва невизначеність щодо здатності компанії продовжувати діяльність на безперервній основі як тільки з'явиться можливість. У разі погіршення сценарію розвитку подій, за якого інтенсивні воєнні дії відбуватимуться по всій території України, можна припустити, що це матиме вплив на діяльність Товариства, тривалість якого неможливо спрогнозувати. Ці обставини являють собою фактор невизначеності поза межами контролю Товариства.

Поки що управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинення діяльності. Бойові дії мали величезний вплив на продажі нерухомості на початку 2022 року, інвестиції фактично зупинилися.

Управлінський персонал постійно розробляє та впроваджує плани щодо майбутніх дій які

спрямовані на продовження безперебійної діяльності підприємства. Активи, які можуть значно зменшити вартість активу балансу не використовуються для генерування грошових потоків. Невизначеність управлінського персоналу щодо питання оцінювання активів відсутня.

#### **Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік**

Опис політики емітента щодо досліджень та розробок, вказати суму витрат на дослідження та розробку за звітний рік

Враховуючи специфіку діяльності емітента, а саме будівництво житлової та нежитлової нерухомості, процедури щодо дослідження та розробки здійснюються на етапі підготовки проектної документації, визначеної діючим законодавством.

В процесі проектування, розміщення, будівництва та введенні в дію об'єктів нерухомості, емітент забезпечує:

- оцінку впливу діяльності емітента та самих об'єктів нерухомості на навколишнє природне середовище і здоров'я людей;
- стан навколишнього середовища в місці, де планується розміщення об'єктів, екологічних прогнозів, перспектив соціально-економічного розвитку;
- раціональне використання природних ресурсів та додержання нормативів шкідливих впливів на навколишнє природне середовище.

Проектна документація емітента, на підставі якої здійснюється будівництво об'єктів нерухомості за адресою вул. П.Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва - розроблена та затверджена в попередніх звітних періодах. Також розроблялась проектна документація емітента, на підставі якої здійснюється будівництво об'єктів нерухомості за адресою бульвар Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва. За 2021 рік емітентом понесені витрати щодо досліджень та розробок на суму 4993 тис.грн.

#### **Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента, у тому числі, за наявності, інформацію про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки у формі аналітичної довідки в довільній формі**

Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки інвесторами фінансового стану та результатів діяльності емітента, в тому числі інформація про результати та аналіз господарювання емітента за останні три роки, відсутня.

#### **IV. Інформація про органи управління**

| <b>Орган управління</b>   | <b>Структура</b>                                | <b>Персональний склад</b>                                                                                                                            |
|---------------------------|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наглядова рада            | голова наглядової ради<br>члени наглядової ради | Бурда Назар Володимирович;<br>Мельник Андрій Сергійович;<br>Янішевська Олена Сергіївна.                                                              |
| Правління товариства      | голова правління<br>члени правління             | Каграманян Араїк Размікович;<br>Гузь Ірина Володимирівна;<br>Когута Сергій Сергійович;<br>Степанюк Надія Володимирівна;<br>Абраамян Ашот Пахлосевич. |
| Загальні збори акціонерів | згідно реєстру власників                        | згідно реєстру власників                                                                                                                             |
| Ревізор                   | Ревізор                                         | Щербань Антоніна Петрівна                                                                                                                            |

## 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Член наглядової ради   | Мельник Андрій Сергійович   | 1977           | Вища   | 26                  | АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", 24089818, В 2009 - прийнятий на посаду - провідний юрисконсульт юридичного відділу АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" в подальшому з 01.03.2020 р. переведений на посаду Заступника голови правління з правових питань АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" | 25.08.2020, не визначено                                        |
| <b>Опис:</b><br>Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 21.08.2020р. вирішено внести зміни до затвердженого на загальних зборах акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", які відбулись 03.06.2020 складу Наглядової ради та призначити членом Наглядової ради Мельника Андрія Сергійовича. Затверджений склад Наглядової ради: голова та два члени Наглядової ради, які є представниками єдиного акціонера. Повноваження та обов'язки члена Наглядової ради визначені Статутом Емітента. Пакетом акцій емітента не володіє. Термін на який обирається - не визначено. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 29.04.2021р. підтверджено повноваження члена Наглядової ради.    |                        |                             |                |        |                     |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                 |
| 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Голова наглядової ради | Бурда Назар Володимирович   | 1988           | Вища   | 18                  | ТОВ "ГК "Тарян", 37954744, 3 02.2016 - по теперішній час працює в ТОВ "ГК "Тарян" на посаді комерційного директора.                                                                                                                                 | 04.06.2020, не визначено                                        |
| <b>Опис:</b><br>Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 21.08.2020р. вирішено внести зміни до затвердженого на загальних зборах акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", які відбулись 03.06.2020 складу Наглядової ради та призначити головою Наглядової ради Бурду Назара Володимировича. Затверджений склад Наглядової ради: голова та два члени Наглядової ради, які є представниками єдиного акціонера. Повноваження та обов'язки голови Наглядової ради визначені Статутом Емітента. Пакетом акцій емітента не володіє. Термін на який обирається - не визначено. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 29.04.2021р. підтверджено повноваження голови Наглядової ради. |                        |                             |                |        |                     |                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                 |
| 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Член наглядової ради   | Янішевська Олена Сергіївна  | 1986           | Вища   | 17                  | Корпорація "ТАРЯН ГРУП",                                                                                                                                                                                                                            | 04.06.2020, не                                                  |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |      |      |    | 30183182, 23.12.2019 - віце президент з фінансових питань КОРПОРАЦІЇ "ТАРЯН ГРУП".                                                                                                                                                                             | визначено                |
|   | <b>Опис:</b><br>03.06.2020р. на засіданні загальних зборів акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", вирішено внести зміни до складу Наглядової ради та призначити членом Наглядової ради Янішевську Олену Сергіївну. Затверджений склад Наглядової ради: голова та два члени Наглядової ради, які є представниками єдиного акціонера. Повноваження та обов'язки члена Наглядової ради визначені Статутом Емітента. Пакетом акцій емітента не володіє. Термін на який обирається - не визначено. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 29.04.2021р. підтверджено повноваження члена Наглядової ради. |                             |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| 4 | Голова правління                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Каграманян Араїк Размікович | 1963 | Вища | 38 | АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", 24089818, Перелік попередніх посад: лаборант, інженер, старший механік, виконавчий директор, генеральний директор, заступник президента, президент. З 01.10.2004 по теперішній час обіймає посаду Голови правління АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД". | 01.10.2004, безстроково  |
|   | <b>Опис:</b><br>Повноваження та обов'язки Голови правління Емітента визначені Статутом Емітента. Зміни в персональному складі щодо Голови правління Емітента в звітному періоді не відбувались. На засіданні загальних зборів акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", які відбулись 29.04.2021 підтверджено повноваження Голови правління Каграманяна Араїка Разміковича. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має.                                                                                                                                                                                                                                        |                             |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |
| 5 | Член правління / Заступник голови правління з економічних питань                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Гузь Ірина Володимирівна    | 1974 | Вища | 30 | АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", 24089818, з 06.07.2011 прийнята на посаду економіста в подальшому з 02.01.2019р. преведена на посаду заступника голови правління з економічних питань АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД".                                                              | 25.08.2020, не визначено |
|   | <b>Опис:</b><br>21.08.2020р. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" вирішено внести зміни до складу правління, затвердженого на загальних зборах акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 03.06.2020 та обрати членом правління Емітента Гузь Ірину Володимирівну. Пакетом акцій Емітента не володіє. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 29.04.2021р. підтверджено повноваження члена правління.                                                                                                                                                                                     |                             |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                          |

|   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                 |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
|---|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------|------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 6 | Член правління /<br>Головний бухгалтер                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Степанюк Надія<br>Володимирівна | 1957 | Вища | 41 | АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД",<br>24089818, Попередні посади:<br>з 2007 року по сьогоднішній<br>день Головний бухгалтер АТ<br>"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД".                                                                                                                        | 04.06.2020, не<br>визначено |
|   | <b>Опис:</b><br>На засіданні чергових Загальних зборів акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (надалі - Емітент), що відбулись 03.06.2020 р. прийнято рішення щодо зміни складу правління. Прийнято рішення про обрання членом правління Емітента Степанюк Надію Володимирівну. Призначена на посаду членом правління з 04.06.2020 р., 29.04.2021р. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" підтверджено повноваження - члена правління Емітента - Степанюк Надії Володимирівни. Пакетом акцій Емітента не володіє. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. |                                 |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| 7 | Член правління /<br>головний інженер                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Абраамян Ашот Пахлєвич          | 1958 | Вища | 39 | АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД",<br>24089818, Попередні посади:<br>з 02.11.2018 по теперішній<br>час - головний інженер АТ<br>"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД".                                                                                                                          | 08.10.2020, не<br>визначено |
|   | <b>Опис:</b><br>07.10.2020р. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" вирішено внести зміни до затвердженого на загальних зборах акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", які відбулись 03.06.2020 складу правління та обрати членом правління Емітента Абраамяна Ашота Пахлєвича. Пакетом акцій Емітента не володіє. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини не має. Рішенням єдиного акціонера АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" від 29.04.2021р. підтверджено повноваження члена правління.                                                                                     |                                 |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| 8 | Член правління /<br>провідний<br>юрисконсульт<br>юридичного відділу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Когута Сергій Сергійович        | 1986 | Вища | 20 | АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД",<br>24089818, з 18.01.2013р. по<br>теперішній час працює в АТ<br>"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"<br>прийнятий на посаду<br>юрисконсульта юридичного<br>відділу в подальшому<br>переведений на посаду<br>провідного юрисконсульта<br>юридичного відділу. | 30.04.2021, не<br>визначено |
|   | <b>Опис:</b><br>29.04.2021р. на засіданні загальних зборів акціонерів АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" прийнято рішення про обрання членом правління Емітента Когуту Сергія Сергійовича, призначений на посаду члена правління з 30.04.2021 р.. Пакетом акцій Емітента не володіє. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини немає.                                                                                                                                                                                                                                                |                                 |      |      |    |                                                                                                                                                                                                                                                                |                             |
| 9 | Ревізор                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Щербань Антоніна Петрівна       | 1981 | Вища | 23 | АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД",<br>24089818, з 02.02.2014 - по<br>теперішній час -<br>фахівець-аналітик з                                                                                                                                                                | 25.04.2018, не<br>визначено |



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

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

Перспективами подальшого розвитку емітента є будівництво новітніх житлових комплексів, одним з яких є:

житловий комплекс з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П.Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва - TARYAN TOWERS.

TARYAN TOWERS складається з трьох 31-поверхових веж з експлуатованими дахами, які будуть з'єднані двоповерховими скляними мостами.

Верхній рівень мостів буде відкритим і стане оглядовим майданчиком, а в критому - планується розмістити прогулянкову доріжку довжиною 370 метрів, яка буде огинати контур кожної з веж. Частина секцій в підлозі мостів буде прозорою і дозволить жителям побачити Київ з висоти пташиного польоту.

Мешканці TARYAN TOWERS зможуть здійснювати пробіжки на висоті понад 100 метрів, а кожен дах буде зі своєю концепцією: авторський панорамний ресторан, парк з озером і зимовим садом, а також музей майбутнього з зоною інновацій та розваг, кінотеатр і планетарій.

Візуальний образ і архітектуру житлового комплексу створив відомий британський архітектор Джон Доуз, у зв'язку з чим, TARYAN TOWERS може стати новою визначною пам'яткою України.

Також, в житловому комплексі передбачено масштабну інфраструктуру площею понад 10 000 кв.м: ТРЦ з галереєю преміальних butikів і супермаркетом, спеціальний формат лайфстайл-клубу TSARSKY з фітнес-зоною, сауною, хаммамом і SPA, критий і відкритий басейни, ресторани і кафе, власну дитячу школу раннього розвитку і багато іншого.

Іншим є: житловий комплекс з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по бульвару Лесі Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва - NVER.

Це мультифункціональний житловий комплекс із космічною архітектурою, який об'єднав в одне ціле житлові, торгові та офісні площі. Новобудова у Печерському районі столиці - це симбіозом футуристичної архітектури та інновацій: дві багатоповерхові вежі з'єднані 50-метровим скляним мостом, в якому розташовані відкритий та закритий басейни з панорамними краєвидами на місто. Подібного рішення немає в жодному іншому комплексі Європи! Тут розташується спеціальний формат lifestyle-клубу TSARSKY з фітнес-зоною, парком саун, хаммамом та спа, а також панорамний ресторан, тераси та клуб з біонічним баром.

На даху однієї з веж буде облаштований оглядовий майданчик із секцією з прозорого скла у підлозі, стоячи на якому можна милуватися оточуючими пейзажами з висоти пташиного польоту.

Також проєктом NVER передбачені галерея магазинів, VIP-кінотеатр, Party-room, діловий центр, сигарна та винна кімнати, дитячий центр та приватний депозитарій з кімнатками для зберігання цінних речей, як у найкращих готелях світового рівня. Внизу вежі з'єднані стилобатом, у якому розташувалося грандіозне дизайнерське лобі. Для гостей та резидентів NVER передбачено шестирівневий паркінг. Також під об'єкти комерційної та сервісної інфраструктури відведено другий поверх новобудови. Для найменших мешканців NVER на другому поверсі комплексу передбачено дитячий клуб з доступом на відкритий дитячий майданчик. Третій поверх - бізнес-зона з flex-офісами та переговорною кімнатою з шумозаглушенням, кінотеатром, сигарною кімнатою та brunch-кафе.

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

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" є одним з найбільших українських забудовників, який спеціалізується на зведенні елітних житлових комплексів з об'єктами соціальної інфраструктури та офісних центрів.

За 20-річну історію успішної діяльності, АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" побудувало і ввело в

експлуатацію понад 1 000 000 кв. м, в тому числі відомі будинки з червоної цегли, серед яких будинок-хвиля в Царському селі, вежі-близнюки на бульварі Лесі України і будинок на Ковпака, 17.

3 грудня 2015 року АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" увійшло до структури інвестиційно-девелоперської компанії TARYAN Group.

В 2018 році було прийнято в експлуатацію житловий будинок за адресою м. Київ, бул. Лесі Українки, буд. 7В (будівельна адреса м. Київ, вул. Л.Первомайського, 8 - Будівельний комплекс "JACK HOUSE" має унікальну зону відпочинку і зону розваг Jack Club by Tsarsky) внаслідок чого відбулось погашення емітентом цільових облігацій власного випуску забезпечених страхуванням на загальну сумму 496 млн. грн. та передано власникам 18,6 тис. кв.м. житлової та не житлової нерухомості а також авто- та мото- стоянки підземного паркінгу.

В 2020 році закінчено будівництво та прийнято в експлуатацію один з трьох будинків в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. П.Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва - TARYAN TOWERS та відбулось погашення емітентом цільових облігацій власного випуску на загальну сумму 487 млн. грн. та передано власникам 14,6 тис. кв.м. житлової нерухомості.

В своїй діяльності, емітент керується наступними принципами:

- Безкопромісна якість: використання виключно якісних матеріалів і конструкцій при зведенні об'єктів нерухомості та залучення висококваліфікованих профільних фахівців;
- Пунктуальність: виконання взятих зобов'язань;
- Комфорт: кожен побудований об'єкт нерухомості є своєрідною екосистемою, всередині якої комфортно та спокійно жити. А тому всі проекти емітента поєднують в собі максимум доступних зручностей для мешканців та їх гостей: свій паркінг, торгові та розважальні зони, дитячі і спортивні майданчики;
- Естетика: для зведення об'єктів нерухомості емітент залучає кращих спеціалістів в сфері нерухомості та будівництва, дизайнерських рішень;
- Технології: використання сучасних підходів до конструкції та будівництва житлових комплексів, енергоефективні матеріали і технології.

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" сертифікована за всіма трьома міжнародними стандартами: ISO 9001: 2008, ISO 14001: 2004, OHSAS 18001: 2007.

Вказана сертифікація свідчить про те, що всі будівельні роботи виконуються у чіткій відповідності з міжнародними стандартами якості, згідно загальносвітовим нормам і вимогами в сфері виробничої та екологічної безпеки.

За період діяльності, емітент здобув великий досвід будівництва об'єктів нерухомості в непростих умовах: в складних інженерно-геологічних і водонасичених ґрунтах, поблизу інженерних споруд метро, інженерних колекторів, існуючих будівель і споруд.

Серед окремих досягнень емітента можна відзначити:

- Будівництво першого в Києві теплого будинку;
- Започаткування практики застосування в Україні монолітно-каркасної технології будівництва в житловому будівництві;
- Встановлення поквартирних систем опалення з встановленими автоматичними терморегуляторами і поквартирними лічильниками для обліку споживання теплової енергії, що значно вплинуло на вартість утримання нерухомості, та інші.

### **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, зокрема інформацію про:**

Правочинів щодо похідних цінних паперів та деривативів емітент у звітному році не укладав.

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

## **використовуються операції хеджування**

Керівництво визнає, що діяльність Товариства пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись внаслідок 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, у тому числі валютний ризик та ризик ліквідності. 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.

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом його діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники товариства.

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, дотримання встановлених обмежень та політики управління ризиками.

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.

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

Враховуючи склад активів, Товариство розглядає такі ризики.

Кредитний ризик - ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків керівництвом компанії Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація, публічна інформація, що розкривається банками щодо звітності, тощо) щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Станом на 31.12.2021 року кредитний ризик є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозованого напрямків зміни умов на звітну дату.

При визначенні рівня кредитного ризику фінансового активу у вигляді еквівалентів грошових коштів, враховуються, в першу чергу, дані НБУ. Відповідно до цих даних складаються рейтинги банків.

Кредитний рейтинг - універсальний інструмент для оцінки кредитоспроможності позичальника, надійності його боргових зобов'язань встановлення плати за відповідний кредитний ризик.

Він дає можливість позичальнику заявити потенційним інвесторам і партнерам про свою кредитоспроможність, не розголошуючи при цьому конфіденційно інформації, і зробити відносини позичальника і інвестора максимально прозорими та ефективними. Позитивним є вже сам факт наявності в компанії кредитного рейтингу, незалежно від його рівня, оскільки це свідчить про інформаційну відвертість підприємства. При цьому, високий рівень кредитного рейтингу збільшує шанси залучати ресурси за нижчою ставкою.

Враховуючи проведений аналіз, кредитний ризик визначений Товариством як низький.

До заходів з мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- Встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах установи;
- Диверсифікацію структури дебіторської заборгованості установи;
- Аналіз платоспроможності контрагентів

Здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

Грошові кошти та їх еквіваленти

Товариство управляє кредитним ризиком за своїми грошовими коштами та їх еквівалентами шляхом здійснення операцій з грошовими коштами та їх еквівалентів через великі банки України, які належать державі Україна.

Дебіторська заборгованість

Товариство схильне до кредитного ризику в результаті виникнення безнадійної заборгованості, яка залежить від особистої характеристики своїх клієнтів. Товариство виставляє рахунки клієнтам на регулярній основі та здійснює контроль розрахунків клієнтів з метою мінімізувати суми простроченої дебіторської заборгованості.

Ринковий ризик

Ринковий ризик являє собою ризик втрат через зміну ринкових цін і ставок, таких як валютні курси та процентні ставки.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності являє собою ризик втрат через нездатність Товариства чи його контрагентів виконувати свої зобов'язання своєчасно або за ринковими цінами. Товариство управляє ризиком ліквідності шляхом управління грошовими коштами та їх еквівалентами, які утримуються в якості високоліквідних активів.

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

##### **1) посилання на:**

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

З метою успішного ведення бізнесу, підтримки високих стандартів корпоративного управління та ділової етики, АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" розроблено та затвердження Кодекс корпоративного управління (надалі - Кодекс).

Положення Кодексу відповідають вимогам Законів України "Про акціонерні товариства", "Про цінні папери та фондовий ринок", принципів корпоративного управління Організації економічного співробітництва і розвитку (ОЕСР), Принципів корпоративного управління, затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 22.07.2014р. № 955, інших законодавчих та нормативно - правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, с також Статуту Товариства.

Ключовими принципами корпоративного управління АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" є:

Незалежність

- Запобігання будь-яким проявам чи подіям, що можуть ставити під сумнів незалежність та об'єктивність емітента по відношенню до акціонерів, правління, працівників чи інших зацікавлених осіб;
- Запобігання виникненню конфлікту інтересів або неправомірного впливу на працівників чи емітента з боку третіх осіб.

Законність

- Безумовне дотримання національного та міжнародного законодавства, нормативно - правових актів державних органів, внутрішніх правил, положень та процедур емітента.

Чесність

- Забезпечення чесних та відвертих професійних відносин з акціонерами, партнерами, клієнтами та працівниками, виконання взятих зобов'язань, з метою формування позитивної ділової репутації, інвестиційної привабливості та забезпечення фінансової стабільності.
- Своєчасне розкриття повної та достовірної інформації про емітента, в тому числі про його фінансовий стан, економічні показники, значні події, структуру власності та управління, з метою забезпечення можливості прийняття зважених рішень користувачами інформації.

Об'єктивність

- Забезпечення належного захисту прав і законних інтересів акціонерів емітента та рівне

ставлення до кожного з них, незалежно від кількості належних їм акцій та інших факторів;

- Рациональний та чіткий розподіл повноважень між Наглядовою радою, Правлінням та іншими працівниками емітента, впровадження незалежної системи підзвітності та контролю, створення необхідних умов для своєчасного обміну інформацією та ефективної взаємодії між ними;
- Неупереджене та справедливе ставлення до всіх працівників, відсутність фаворитизму та дискримінації, оцінка співробітників виключно по їх справах і досягненнях.

#### Професійна компетентність

- Формування професійної команди менеджерів з урахуванням кваліфікаційної відповідності займаній посаді, досвіду роботи та законодавчих і нормативних вимог;
- Створення умов для всебічного розвитку працівників, проходження додаткового навчання, безпосередньо пов'язаного з професійною діяльністю співробітників.

Пріоритетом корпоративної поведінки емітента є повага до прав та законних інтересів акціонерів, працівників, клієнтів, контрагентів та інших осіб, що зацікавлені у діяльності емітента, відкритість емітента, а також забезпечення ефективної діяльності, фінансової стабільності та прибутковості.

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

Емітентом не застосовувалися кодекси корпоративного управління фондових бірж, об'єднань юридичних осіб або інші кодекси корпоративного управління.

#### **вся відповідна інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги**

Емітентом не застосовувалась практика корпоративного управління понад визначені законодавством вимоги.

**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**

Емітент не відхиляється від положень затвердженого ним Кодексу корпоративного управління.

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

| Вид загальних зборів |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | річні      | позачергові |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | X          |             |
| Дата проведення      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 29.04.2021 |             |
| Кворум зборів        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 100        |             |
| Опис                 | Порядок денний:<br>1. Про обрання голови та секретаря Загальних зборів; затвердження переліку осіб, присутність яких підлягає затвердженню загальними зборами акціонерів; обрання лічильної комісії.<br>2. Затвердження річного звіту та звіту зовнішнього аудитора за 2020 рік.<br>3. Розгляд звіту наглядової ради, звіту правління, звіту ревізора за 2020 рік. та прийняття рішень за наслідками розгляду звіту наглядової ради, звіту правління, звіту ревізора за 2020 рік.<br>4. Затвердження порядку розподілу прибутку та збитків Товариства за 2020 рік.<br>5. Розгляд питання про нарахування та виплату дивідендів за 2020 рік.<br>6. Визначення основних напрямків діяльності Товариства на 2021 рік. |            |             |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>7. Затвердження Статуту Товариства у новій редакції.</p> <p>8. Обрання членів наглядової ради, затвердження умов цивільно-правових договорів, що укладатимуться з ними, встановлення розміру їх винагороди, обрання особи, яка уповноважується на підписання договорів з членами наглядової ради.</p> <p>9. Припинення повноважень членів наглядової ради.</p> <p>10. Обрання та відкликання ревізора, затвердження умов цивільно-правового договору, що укладається з ним, встановлення розміру його винагороди, обрання особи, яка уповноважується на підписання договору з ревізором.</p> <p>11. Призначення та відкликання голови та членів виконавчого органу (правління) та інших органів Товариства.</p> <p>12. Надання повноважень виконавчому органу Товариства.</p> <p>13. Про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, які можуть вчинятися Товариством протягом не більш як одного року з дати прийняття рішення, із зазначенням характеру правочинів та їх граничної сукупної вартості.</p> <p>14. Про зміну місцезнаходження Товариства.</p> <p>15. Про затвердження внутрішніх положень Товариства.</p> <p>Прийняті рішення:</p> <p>По першому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала, відповідно до ч. 1 ст. 49 Закону України "Про акціонерні товариства", зняти це питання з розгляду.</p> <p>Рішення:</p> <p>Відповідно до ч. 1 ст. 49 Закону України "Про акціонерні товариства", зняти це питання з розгляду.</p> <p>По другому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманяна Араїка Разміковича, який доповів єдиному акціонеру про результати діяльності Товариства за 2020 рік, а також ознайомив єдиного акціонера Товариства з річним звітом Товариства за 2020 рік та зі звітом зовнішнього аудитора Товариства за 2020 рік та запропонував затвердити річний звіт Товариства за 2020 рік та звіт зовнішнього аудитора Товариства за 2020 рік.</p> <p>Рішення:</p> <p>Затвердити річний звіт Товариства за 2020 рік та звіт зовнішнього аудитора Товариства за 2020 рік.</p> <p>По третьому питанню.</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманяна Араїка Разміковича, який запропонував розглянути звіт наглядової ради, звіт правління та звіт ревізора за 2020 рік, визнати діяльність наглядової ради, правління і ревізора Товариства у 2020 році задовільною та затвердити звіти наглядової ради, правління та ревізора Товариства за 2020 рік.</p> <p>Рішення:</p> <p>Визнати діяльність наглядової ради, правління і ревізора Товариства у 2020 році задовільною та затвердити звіти наглядової ради, правління та ревізора Товариства за 2020 рік.</p> <p>По четвертому питанню.</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала, враховуючи, що у 2020 році Товариством отримано збиток у розмірі 21 304 тис. грн., існуючий збиток покрити за рахунок майбутнього прибутку.</p> <p>Рішення:</p> <p>Враховуючи, що у 2020 році Товариством отримано збиток у розмірі 21 304 тис. грн., існуючий збиток покрити за рахунок майбутнього прибутку.</p> <p>По п'ятому питанню</p> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала, дивіденди за 2020 рік не нараховувати і не виплачувати.</p> <p>Рішення:</p> <p>Дивіденди за 2020 рік не нараховувати і не виплачувати.</p> <p>По шостому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала основними напрямками розвитку Товариства на 2021 рік визначити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- організацію будівництва житлових, готельних, офісних комплексів у м. Києві в тому числі -будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Іоанна Павла II, 12 (колишня Патріса Лумумби, 12) в Печерському районі м. Києва та багатофункціонального комплексу по бульв. Л. Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва;</li> <li>- застосування при організації будівництва новітніх інноваційних технологій;</li> <li>- використання при спорудженні об'єктів сучасних будівельних матеріалів;</li> <li>- організація надійного обслуговування побудованих об'єктів після прийняття їх в експлуатацію.</li> <li>- впровадження антикризових заходів.</li> </ul> <p>Рішення:</p> <p>Основними напрямками розвитку Товариства на 2021 рік визначити:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- організацію будівництва житлових, готельних, офісних комплексів у м. Києві в тому числі -будівництво житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом по вул. Іоанна Павла II, 12 (колишня Патріса Лумумби, 12) в Печерському районі м. Києва та багатофункціонального комплексу по бульв. Л. Українки, 7-9 у Печерському районі м. Києва;</li> <li>- застосування при організації будівництва новітніх інноваційних технологій;</li> <li>- використання при спорудженні об'єктів сучасних будівельних матеріалів;</li> <li>- організацію надійного обслуговування побудованих об'єктів після прийняття їх в експлуатацію.</li> <li>- впровадження антикризових заходів.</li> </ul> <p>По сьомому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала затвердити нову редакцію статуту Товариства від 29.04.2021 та надати повноваження голові правління Товариства на його підписання.</p> <p>Рішення:</p> <p>Затвердити нову редакцію статуту Товариства від 29.04.2021 та надати повноваження голові правління Товариства на його підписання.</p> <p>По восьмому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала склад наглядової ради не змінювати. Підтвердити повноваження наглядової ради у складі Голови наглядової ради - Бурди Назара Володимировича, Члена наглядової ради - Мельника Андрія Сергійовича, Члена наглядової ради - Янішевської Олени Сергіївни, які є представниками єдиного акціонера.</p> <p>Рішення:</p> <p>Склад наглядової ради не змінювати. Підтвердити повноваження наглядової ради у складі Голови наглядової ради - Бурди Назара Володимировича, Члена наглядової ради - Мельника Андрія Сергійовича, Члена наглядової ради - Янішевської Олени Сергіївни, які є представниками єдиного акціонера.</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>По дев'ятому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала це питання не розглядати.</p> <p>Рішення:</p> <p>Питання не розглядати.</p> <p>По десятому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала підтвердити повноваження ревізора - Щербань Антоніни Петрівни</p> <p>Рішення:</p> <p>Підтвердити повноваження ревізора - Щербань Антоніни Петрівни</p> <p>По одинадцятому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала відкликати зі складу правління члена правління - Грищука Володимира Володимировича з 29.04.2021 та призначити членом правління - Когуту Сергія Сергійовича з 30.04.2021.</p> <p>Рішення:</p> <p>Відкликати зі складу правління члена правління - Грищука Володимира Володимировича з 29.04.2021 та призначити членом правління - Когуту Сергія Сергійовича з 30.04.2021</p> <p>Відповідно до Статуту Товариства визначити склад правління з 30.04.2021:</p> <p>голова Правління - Каграманян Араїк Размікович, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2310323213,</p> <p>члени правління:</p> <p>Абраамян Ашот Пахлосевич, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2151519518.</p> <p>Когута Сергій Сергійович, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 3145814332.</p> <p>Гузь Ірина Володимирівна, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2722000760.</p> <p>Степанюк Надія Володимирівна, реєстраційний номер облікової картки платника податків - 2082806829.</p> <p>По дванадцятому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала підтвердити повноваження голови та членів правління - самостійно та незалежно один від одного, представляти Товариство в суді в порядку самопредставництва. Надати голові та кожному з членів правління Товариства усі права, надані законодавством Товариству як стороні та іншим учасникам судового процесу, включно, але не обмежуючись: право подання позову, відзиву на позов, заперечень та пояснень, клопотань, заяв, повної або часткової відмови від позовних вимог, повного або часткового визнання позову, зміни предмету та підстав позову, укладання мирової угоди, одержання копій судових рішень, виконавчих листів, судових наказів, право участі в судових засіданнях, подання доказів та інші повноважень Товариства в процесі судового розгляду.</p> <p>Рішення:</p> <p>Підтвердити повноваження голови та членів правління - самостійно та незалежно один від одного, представляти Товариства в суді в порядку самопредставництва. Надати голові та кожному з членів правління Товариства усі права, надані законодавством Товариству як стороні та іншим учасникам судового процесу, включно, але не обмежуючись: право подання позову, відзиву на позов, заперечень та пояснень, клопотань, заяв, повної або часткової відмови від позовних вимог, повного або часткового визнання позову, зміни предмету та підстав позову, укладання мирової угоди, одержання копій судових рішень, виконавчих листів, судових наказів, право участі в судових засіданнях, подання</p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>доказів та інші повноважень Товариства в процесі судового розгляду.</p> <p>По тринадцятому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала надати згоду на вчинення значних правочинів, які можуть вчинятися Товариством протягом одного року з дати прийняття рішення.</p> <p>Рішення:</p> <p>Надати згоду на вчинення значних правочинів, вартість яких становить від 10 до 25 відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства. Право укладати такі правочини та визначати умови їх укладення надати правлінню Товариства на строк з 29.04.2021 по 28.04.2022. Від імені правління Товариства значні правочини, вартість яких становить від 10 до 25 відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства, укладаються Головою правління Товариства, про що правління приймає відповідне рішення по кожному окремому з таких правочинів.</p> <p>По чотирнадцятому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала це питання не розглядати.</p> <p>Рішення:</p> <p>Питання не розглядати.</p> <p>По п'ятнадцятому питанню</p> <p>Слухали:</p> <p>Каграманян Рузанну Размиковну, яка запропонувала це питання не розглядати.</p> <p>Рішення:</p> <p>Питання не розглядати.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**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)                                                    |     |    |

**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 голосуючих акцій | 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)                | 100% акцій володіє один акціонер. |    |

**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)                                                        | позачергові збори акціонерів в 2021 році не проводились |   |

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

|  |     |    |
|--|-----|----|
|  | Так | Ні |
|  |     | X  |

**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 |     |    |
| Інше (зазначити)                                                                                                                           |     |    |

|                                                                                                            |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>У разі скликання, але не проведення чергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення</b> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>У разі скликання, але не проведення позачергових загальних зборів зазначається причина їх не проведення</b> |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

**4) інформація про наглядову раду та виконавчий орган емітента**

**Склад наглядової ради (за наявності)**

| Персональний склад наглядової ради | Незалежний член наглядової ради | Залежний член наглядової ради | Функціональні обов'язки члена наглядової ради                                                      |
|------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Бурда Назар Володимирович          |                                 | X                             | Голова наглядової ради, організовує роботу наглядової ради, головує на засіданнях наглядової ради. |

|                               |  |   |                                                                    |
|-------------------------------|--|---|--------------------------------------------------------------------|
| Мельник Андрій<br>Сергійович  |  | X | Член наглядової ради, приймає участь у засіданнях наглядової ради. |
| Янішевська<br>Олена Сергіївна |  | X | Член наглядової ради, приймає участь у засіданнях наглядової ради  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Чи проведені засідання наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень; процедури, що застосовуються при прийнятті наглядовою радою рішень; визначення, як діяльність наглядової ради зумовила зміни у фінансово-господарській діяльності товариства</b></p> | <p>Засідання наглядової ради проводяться декілька разів на рік (в середньому що кварталу).</p> <p>Питання, що розглядаються на засіданнях - це питання, що віднесені статутом та законодавством до виключної компетенції наглядової ради.</p> <p>Протягом 2021 року наглядовою радою емітента проводились засідання по прийняттю рішень:</p> <p>Щодо контролю над діяльністю правління Товариства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Прийняття рішення про емісію цінних паперів акціонерного товариства (іменні цільові облигації).</li> <li>- Про визначення органу Товариства, якому надаються повноваження щодо: <ul style="list-style-type: none"> <li>- прийняття рішення про залучення до розміщення андеррайтера;</li> <li>- зміни дат початку та закінчення розміщення облигацій;</li> <li>- внесення змін до рішення про емісію облигацій;</li> <li>- визначення розміру відсоткового доходу за відсотковими облигаціями у межах, визначених рішенням про емісію облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про дострокове закінчення розміщення облигацій (за умови, що на запланований обсяг облигацій укладено договори з першими власниками та облигації повністю оплачено);</li> <li>- затвердження результатів емісії облигацій;</li> <li>- затвердження звіту про результати емісії облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про відмову від емісії облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про проведення конвертації облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про емісію облигацій з метою проведення конвертації облигацій існуючого випуску;</li> <li>- затвердження результатів конвертації облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про відмову від проведення конвертації облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про анулювання викуплених облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про дострокове погашення облигацій;</li> <li>- прийняття рішення про продовження строків обігу та погашення облигацій;</li> </ul> </li> <li>- повернення внесків, внесених як плата за облигації, у разі визнання емісії недійсною або незатвердження в установлені законодавством строки результатів емісії облигацій органом емітента, уповноваженим приймати таке рішення, або у разі прийняття рішення про відмову від емісії облигацій.</li> </ul> <p>Підготовки до загальних зборів Товариства:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- прийняття рішення про визначення місця, дати та часу проведення чергових річних Загальних зборів акціонерів.</li> <li>- затвердження порядку денного;</li> <li>- визначення дати складення переліку акціонерів для здійснення</li> </ul> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | повідомлення;<br>- затвердження тексту інформаційного повідомлення.<br>- затвердження внутрішніх положень, якими регулюється діяльність Товариства.<br>Здійснення інших повноважень в межах компетенції Наглядової ради, визначених Статутом Товариства, рішеннями загальних зборів Товариства та вимогам законодавства України. |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Комітети в складі наглядової ради (за наявності)?**

|                     | Так                                                  | Ні | Персональний склад комітетів |
|---------------------|------------------------------------------------------|----|------------------------------|
| 3 питань аудиту     |                                                      | X  |                              |
| 3 питань призначень |                                                      | X  |                              |
| 3 винагород         |                                                      | X  |                              |
| Інше (зазначити)    | У складі наглядової ради інших комітетів не створено |    |                              |

|                                                                                                                 |                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Чи проведені засідання комітетів наглядової ради, загальний опис прийнятих на них рішень</b>                 | У складі наглядової ради інших комітетів не створено                                                       |
| <b>У разі проведення оцінки роботи комітетів зазначається інформація щодо їх компетентності та ефективності</b> | Оцінка роботи комітетів щодо їх компетентності та ефективності не проводилась, так як комітети не створені |

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

|                                      |                                                                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Оцінка роботи наглядової ради</b> | За результатами загальних зборів акціонерів робота наглядової ради визнана задовільною. |
|--------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|

**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)                             |     | X  |

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

|                                                              | Так | Ні |
|--------------------------------------------------------------|-----|----|
| Новий член наглядової ради самостійно ознайомився зі змістом | X   |    |

|                                                                                                                                  |   |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|---|
| внутрішніх документів акціонерного товариства                                                                                    |   |   |
| 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 (з корпоративного управління або фінансового менеджменту) |   | X |
| Усіх членів наглядової ради було переобрано на повторний строк або не було обрано нового члена                                   | X |   |
| Інше (зазначити)                                                                                                                 |   |   |

### 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 (запишіть)                                                                    | Виконання повноважень здійснюється на безоплатній основі згідно умов цивільно-правового договору. |    |

### Склад виконавчого органу

| Персональний склад виконавчого органу                | Функціональні обов'язки члена виконавчого органу                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Голова правління -<br>Каграманян Араїк<br>Размікович | ПРАВЛІННЯ здійснює управління поточною діяльністю Товариства та є виконавчим органом Товариства. До компетенції правління належить вирішення всіх питань, пов'язаних з керівництвом поточної діяльності Товариства, крім питань, що належать до виключної компетенції загальних зборів та наглядової ради. Правління підзвітне загальним зборам і наглядовій раді, організовує виконання їх рішень. Правління діє від імені Товариства у межах, встановлених статутом Товариства та чинним законодавством. Голова правління організовує роботу правління, скликає засідання, забезпечує ведення протоколів засідань. Голова правління має право без довіреності діяти від імені Товариства, відповідно до рішень правління, в тому числі представляти інтереси Товариства, вчиняти правочини від імені Товариства, видавати накази та давати розпорядження, обов'язкові для виконання всіма працівниками Товариства. |
| Член правління -<br>Степанюк Надія<br>Володимирівна  | Член правління приймає участь в засіданнях правління, щодо вирішення поточних питань діяльності товариства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Член правління - Гузь<br>Ірина Володимирівна         | Член правління приймає участь в засіданнях правління, щодо вирішення поточних питань діяльності товариства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Член правління - Когута<br>Сергій Сергійович         | Член правління приймає участь в засіданнях правління, щодо вирішення поточних питань діяльності товариства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Член правління -<br>Абраамян Ашот<br>Пахлюевич       | Член правління приймає участь в засіданнях правління, щодо вирішення поточних питань діяльності товариства.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |

|                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>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</b> | Засідання правління проводяться в середньому декілька разів в квартал.<br>Питання, що розглядаються на засіданнях - це питання, що віднесені статутом та законодавством до виключної компетенції правління. За необхідності на загальних зборах акціонерів чи на засіданні наглядової ради приймається рішення, щодо надання повноважень правлінню для вирішення питань на засіданні правління.<br>Зокрема на засіданнях правління, які відбулись протягом 2020 року були прийняті наступні рішення:<br>- прийняття рішення про дострокове закінчення розміщення облігацій (за умови, що на запланований обсяг облігацій укладено договори з першими власниками та облігації повністю оплачено);<br>- затвердження результатів емісії облігацій;<br>- затвердження звіту про результати емісії облігацій;<br>- прийняття рішення про викуп облігацій;<br>- прийняття рішення про анулювання викуплених облігацій;<br>- прийняття рішення про продовження строків обігу та погашення облігацій.<br>- прийняття рішення щодо продажу нерухомості.<br>- прийняття рішення щодо укладання договору суборенди нерухомого майна та нежитлового приміщення. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                         |                                                                                            |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Оцінка роботи виконавчого органу</b> | За результатами загальних зборів акціонерів робота виконавчого органу визнана задовільною. |
|-----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|

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

Для діяльності Компанії характерна низка фінансових ризиків: ринкового ризику (включно з валютним ризиком), ризику концентрації, кредитного ризику та ризику ліквідності. Компанія переглядає та узгоджує свою політику управління ризиками для мінімізації їхнього потенційного негативного впливу на свої фінансові показники діяльності.

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

**Якщо в товаристві створено ревізійну комісію:**

**Кількість членів ревізійної комісії** 1 осіб.

**Скільки разів на рік у середньому відбувалися засідання ревізійної комісії протягом останніх трьох років?** 1

**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 напрямів діяльності (стратегії)                                      | так | ні  | ні  | ні     |
| Затвердження планів діяльності (бізнес-планів)                                           | ні  | ні  | так | ні     |
| Затвердження річного фінансового звіту, або балансу, або бюджету                         | так | ні  | так | ні     |
| Обрання та припинення повноважень голови та членів виконавчого органу                    | так | 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                    | так | 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 | так | так | ні  | ні     |
| Прийняття рішення про додаткову емісію акцій                                             | так | так | ні  | ні     |
| Прийняття рішення про викуп, реалізацію та розміщення власних акцій                      | так | ні  | ні  | ні     |
| Затвердження зовнішнього аудитора                                                        | так | так | ні  | ні     |
| Затвердження договорів, щодо яких існує конфлікт інтересів                               | так | так | так | так    |

**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) так**

**Які документи існують 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 (запишіть)                                      | Кодекс корпоративного управління, Положення про взаємодію між акціонерами, наглядовою радою та правлінням |    |

**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                                             | так                                                                                                                                                                                                                                                                           | так                                                                          | так                                           | так                                                                   |
| Інформація про акціонерів, які володіють 5 та більше відсотками голосуючих акцій | ні                                              | так                                                                                                                                                                                                                                                                           | ні                                                                           | так                                           | так                                                                   |
| Інформація про склад органів управління товариства                               | так                                             | так                                                                                                                                                                                                                                                                           | так                                                                          | так                                           | так                                                                   |
| Протоколи загальних зборів акціонерів після їх проведення                        | так                                             | ні                                                                                                                                                                                                                                                                            | так                                                                          | так                                           | ні                                                                    |
| Розмір винагороди посадових осіб акціонерного товариства                         | ні                                              | так                                                                                                                                                                                                                                                                           | ні                                                                           | так                                           | так                                                                   |

**Чи готує акціонерне товариство фінансову звітність у відповідності до міжнародних стандартів фінансової звітності? (так/ні) 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)          |     |    |

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

|                                                                                                 |     |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
|                                                                                                 | Так | Ні |
| З власної 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)                                                                                |     |    |

**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     | Каграманян Рузанна Размиковна                                                                                                                                        | 2210919308                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 100                                                                     |

**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 |
|--------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 3 500                    | 0                             | Обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах не було. На чергових загальних зборах |                           |

|      |  |                                                                                    |  |
|------|--|------------------------------------------------------------------------------------|--|
|      |  | акціонерів, які вібулись в 2021 році<br>рішення приймалось особисто<br>акціонером. |  |
| Опис |  |                                                                                    |  |

### **8) порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента**

Посадові особи емітента призначаються та звільнюються за поданням відповідних органів управління в залежності від їх підпорядкування Наглядовою радою, Правлінням чи Загальними зборами акціонерів.

Обрання та відкликання голови та членів правління Товариства здійснюється за рішенням загальних зборів або наглядової ради Товариства.

Голова наглядової ради Товариства обирається загальними зборами. Обрання членів наглядової ради приватного акціонерного товариства здійснюється шляхом обрання простою більшістю голосів акціонерів.

Ревізор обирається простою більшістю голосів на загальних зборах.

Інформація про винагороди або компенсації, які мають бути виплачені посадовим особам емітента у разі їх звільнення приватним акціонерним товариством не розкривається, згідно ч.8 ст. 40 Закону України про цінні папери та фондовий ринок.

### **9) повноваження посадових осіб емітента**

Повноваження посадових осіб емітента затвердженні статутом товариства та чинним законодавством України.

Повноваження посадових осіб емітента затвердженні статутом товариства та чинним законодавством України.

До виключної компетенції загальних зборів належить:

1. визначення основних напрямів діяльності Товариства;
2. внесення змін до статуту Товариства;
3. прийняття рішення про анулювання викуплених акцій;
4. прийняття рішення про зміну типу Товариства;
5. прийняття рішення про емісію акцій;
6. прийняття рішення про емісію цінних паперів, які можуть бути конвертовані в акції;
7. прийняття рішення про збільшення статутного капіталу Товариства;
8. прийняття рішення про зменшення статутного капіталу Товариства;
9. прийняття рішення про дроблення або консолідацію акцій;
10. затвердження положень про загальні збори, наглядову раду, правління та ревізора Товариства, а також внесення змін до них;
11. затвердження положення про винагороду членів наглядової ради Товариства, вимоги до якого встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.
12. затвердження звіту про винагороду членів наглядової ради Товариства, вимоги до якого встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.
13. затвердження річного звіту Товариства;
14. розгляд звіту наглядової ради та затвердження заходів за результатами його розгляду;
15. розгляд звіту правління та затвердження заходів за результатами його розгляду;
16. розгляд звіту ревізора та затвердження заходів за результатами його розгляду;
17. розгляд висновків зовнішнього аудиту та затвердження заходів за результатами його розгляду;
18. розподіл прибутку і збитків Товариства з урахуванням вимог, передбачених законом;
19. прийняття рішення про викуп Товариством розміщених ним акцій, крім випадків обов'язкового викупу акцій, визначених законодавством.
20. прийняття рішення про невикористання переважного права акціонерами на придбання акцій додаткової емісії у процесі їх розміщення;

21. затвердження розміру річних дивідендів з урахуванням вимог, передбачених законом;
22. прийняття рішень з питань порядку проведення загальних зборів;
23. обрання членів наглядової ради, затвердження умов цивільно-правових договорів, трудових договорів (контрактів), що укладатимуться з ними, встановлення розміру їх винагороди, обрання особи, яка уповноважується на підписання договорів (контрактів) з членами наглядової ради;
24. прийняття рішення про припинення повноважень членів наглядової ради, за винятком випадків, встановлених законодавством;
25. обрання ревізора, прийняття рішення про дострокове припинення його повноважень;
26. затвердження звіту та висновків ревізора;
27. обрання членів лічильної комісії, прийняття рішення про припинення їх повноважень;
28. прийняття рішення про надання згоди на вчинення значного правочину або про попереднє надання згоди на вчинення такого правочину у випадках, передбачених законодавством, та про вчинення правочинів із заінтересованістю у випадках, передбачених законодавством;
29. прийняття рішення про виділ та припинення Товариства, крім випадків, передбачених законодавством, про ліквідацію Товариства, обрання ліквідаційної комісії, затвердження порядку та строків ліквідації, порядку розподілу між акціонерами майна, що залишається після задоволення вимог кредиторів, і затвердження ліквідаційного балансу;
30. затвердження принципів (кодексу) корпоративного управління Товариства;
31. обрання комісії з припинення Товариства;
32. вирішення інших питань, що належать до виключної компетенції загальних зборів згідно із законодавством.

У випадку коли одна особа володіє 100 % акцій Товариства, повноваження загальних зборів Товариства здійснюються єдиним акціонером одноосібно, в порядку, визначеному законодавством.

До виключної компетенції наглядової ради належить:

- 1) затвердження внутрішніх положень, якими регулюється діяльність Товариства, крім тих, що віднесені до виключної компетенції Загальних зборів, та тих, що рішенням наглядової ради передані для затвердження Правління;
- 2) затвердження положення про винагороду членів Правління, вимоги до якого встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку;
- 3) затвердження звіту про винагороду членів Правління, вимоги до якого встановлюються Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку;
- 4) підготовка порядку денного загальних зборів, прийняття рішення про дату їх проведення та про включення пропозицій до порядку денного, крім скликання акціонерами позачергових Загальних зборів;
- 5) формування тимчасової лічильної комісії у разі скликання загальних зборів наглядовою радою;
- 6) затвердження форми і тексту бюлетеня для голосування;
- 7) прийняття рішення про проведення чергових або позачергових загальних зборів відповідно до статуту Товариства та у випадках, встановлених законодавством;
- 8) прийняття рішення про продаж раніше викуплених Товариством акцій;
- 9) прийняття рішення про емісію Товариством інших цінних паперів, крім акцій;
- 10) прийняття рішення про викуп розміщених Товариством інших, крім акцій, цінних паперів;
- 11) затвердження ринкової вартості майна у випадках, передбачених законодавством;
- 12) обрання та припинення повноважень голови і членів Правління;
- 13) затвердження умов контрактів, які укладатимуться з членами Правління, встановлення розміру їх винагороди;
- 14) прийняття рішення про відсторонення голови або члена Правління від здійснення

- повноважень та обрання особи, яка тимчасово здійснюватиме повноваження голови Правління;
- 15) обрання та припинення повноважень голови і членів інших органів Товариства;
- 16) призначення і звільнення керівника підрозділу внутрішнього аудиту (внутрішнього аудитора);
- 17) затвердження умов трудових договорів, що укладаються з працівниками підрозділу внутрішнього аудиту (з внутрішнім аудитором), встановлення розміру їхньої винагороди, у тому числі заохочувальних та компенсаційних виплат;
- 18) здійснення контролю за своєчасністю надання (опублікування) Товариством достовірної інформації про його діяльність відповідно до законодавства, опублікування Товариством інформації про принципи (кодекс) корпоративного управління Товариства;
- 19) обрання реєстраційної комісії, за винятком випадків, встановлених законодавством.
- 20) 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;
- 21) затвердження рекомендацій загальним зборам за результатами розгляду висновку зовнішнього незалежного аудитора (аудиторської фірми) Товариства для прийняття рішення щодо нього;
- 22) визначення дати складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, порядку та строків виплати дивідендів у межах граничного строку, визначеного законодавством;
- 23) визначення дати складення переліку акціонерів, які мають бути повідомлені про проведення загальних зборів відповідно законодавства та мають право на участь у Загальних зборах відповідно до законодавства.
- 24) вирішення питань про участь Товариства у промислово-фінансових групах та інших об'єднаннях;
- 25) вирішення питань про створення та/або участь в будь-яких юридичних особах, їх реорганізацію та ліквідацію;
- 26) вирішення питань про створення, реорганізацію та/або ліквідацію структурних та/або відокремлених підрозділів Товариства;
- 27) вирішення питань, віднесених до компетенції наглядової ради законодавством, у разі злиття, приєднання, поділу, виділу або перетворення Товариства;
- 28) прийняття рішення про надання згоди на вчинення значного правочину або про попереднє надання згоди на вчинення такого правочину у випадках, передбачених законодавством, та про надання згоди на вчинення правочинів із заінтересованістю у випадках, передбачених законодавством;
- 29) визначення ймовірності визнання Товариства неплатоспроможним внаслідок прийняття ним на себе зобов'язань або їх виконання, у тому числі внаслідок виплати дивідендів або викупу акцій;
- 30) прийняття рішення про обрання оцінювача майна Товариства та затвердження умов договору, що укладатиметься з ним, встановлення розміру оплати його послуг;
- 31) прийняття рішення про обрання (заміну) депозитарної установи, яка надає Товариству додаткові послуги, затвердження умов договору, що укладатиметься з нею, встановлення розміру оплати її послуг;
- 32) надсилання оферти акціонерам відповідно до законодавства
- 33) вирішення інших питань, що належать до виключної компетенції наглядової ради згідно із статутом Товариства.

Питання, що належать до виключної компетенції наглядової ради Товариства, можуть вирішуватися загальними зборами.

ПРАВЛІННЯ здійснює управління поточною діяльністю Товариства та є виконавчим органом Товариства. До компетенції правління належить вирішення всіх питань, пов'язаних з керівництвом поточною діяльністю Товариства, крім питань, що належать до виключної

компетенції загальних зборів та наглядової ради. Рішення про зміну складу правління та його компетенції приймається загальними зборами. Правління підзвітне загальним зборам і наглядовій раді, організовує виконання їх рішень. Правління діє від імені Товариства у межах, встановлених статутом Товариства і законодавством.

РЕВІЗОР проводить перевірку фінансово-господарської діяльності Товариства за результатами фінансового року.

**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**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у:

- Річній інформації емітента цінних паперів за 2021 рік, що включає у своєму складі Звіт керівництва (в т.ч. звіт про корпоративне управління), що підготовлена відповідно до Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію, і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно включити до нашого звіту.

Як зазначено в розділі "Інша інформація" нашого звіту, за результатами проведеної нами роботи у ході аудиту, на нашу думку, інформація, наведена у Річній інформації емітента цінних паперів за 2021 рік (що включає у своєму складі Звіт керівництва (в т.ч. звіт про корпоративне управління)), за який підготовлена фінансова звітність, відповідає фінансовій звітності Компанії. Ми не виявили фактів суттєвих викривлень, які потрібно включити до нашого звіту.

**11) Інформація, передбачена Законом України "Про фінансові послуги та державне регулювання ринку фінансових послуг" (для фінансових установ)**

### 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 видами акцій |                      |
|-----------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|-----------------------|---------------------------------------------|---------------------------|----------------------|
|                                                           |                                      |                  |                       |                                             | Прості іменні             | Привілейовані іменні |
|                                                           |                                      |                  |                       |                                             |                           |                      |
| 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 |
| Каграманян Рузанна Размиковна                             |                                      |                  | 3 500                 | 100                                         | 100                       | 0                    |
| Усього                                                    |                                      |                  | 3 500                 | 100                                         | 100                       | 0                    |

## **XI. Відомості про цінні папери емітента**

### **1. Інформація про випуски акцій емітента**

[illegible]

## 2. Інформація про облігації емітента

[illegible]

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-----|---------|-----------------------|----------------|---|---|---|----------------|
|            | <p>фінансування "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) загальною площею 62 316 кв.м. Цінні папери вільно обертались на фондовому ринку України.</p> <p>У вересні 2020 року вже отримано сертифікат, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта, що розташований за будівельною адресою м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12 та проведено погашення облігацій. Погашення здійснювалось квартирами в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II (колишня вул. Патріса Лумумби), буд.12 у Печерському районі м. Києва, згідно умов проспекту емісії та укладених Договорів про участь у будівництві.</p> <p>Станом на 31 грудня 2021 року проведено розрахунки з усіма власниками облігацій щодо відшкодування різниці площі за результатами технічної інвентаризації загальної площі квартир згідно укладених договорів про участь у будівництві та передано всім власникам облігацій нерухомість, що їм належить. Також станом на 31 грудня 2021 року до Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку вже подано пакет документів щодо результатів погашення облігацій та 12 січня 2022 року отримано розпорядження щодо скасування реєстрації випуску облігацій серії S1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
| 19.04.2017 | 9/2/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондовог<br>о ринку | UA400019<br>7222 | цільові | 315 | 108 688 | Електрон<br>ні іменні | 34 236 72<br>0 | 0 | 0 | 0 | 30.09.2<br>020 |
| Опис       | <p>Емітент здійснив випуск облігацій серії T1 в кількості 108 688 шт. за номерами з № 000001 по № 108 688. Реєстраційний номер свідоцтва Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку 9/2/2017, дата реєстрації - 19 квітня 2017 р., дата видачі - 29 червня 2017 р.. Мета емісії - публічне розміщення іменних цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій, таких, що вільно обертаються. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, були спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) загальною площею 62 316 кв.м. Цінні папери вільно обертались на фондовому ринку України.</p> <p>У вересні 2020 року вже отримано сертифікат, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта, що розташований за будівельною адресою м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12 та проведено погашення облігацій. Погашення здійснювалось квартирами в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II (колишня вул. Патріса Лумумби), буд.12 у Печерському районі м. Києва, згідно умов проспекту емісії та укладених Договорів про участь у будівництві.</p> <p>Станом на 31 грудня 2021 року проведено розрахунки з усіма власниками облігацій щодо відшкодування різниці площі за результатами технічної інвентаризації загальної площі квартир згідно укладених договорів про участь у будівництві та передано всім власникам облігацій нерухомість, що їм належить. Також станом на 31 грудня 2021 року до Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку вже подано пакет документів щодо результатів погашення облігацій та 12 січня 2022 року отримано розпорядження щодо скасування реєстрації випуску облігацій серії T1.</p> |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
| 19.04.2017 | 10/2/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Національ                                                                | UA400019         | цільові | 315 | 116 298 | Електрон              | 36 633 87      | 0 | 0 | 0 | 30.09.2        |

[illegible]

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-----|---------|-----------------------|----------------|---|---|---|----------------|
|            | <p>адресою м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12 та проведено погашення облігацій. Погашення здійснювалось квартирами в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II (колишня вул. Патріса Лумумби), буд.12 у Печерському районі м. Києва, згідно умов проспекту емісії та укладених Договорів про участь у будівництві.</p> <p>Станом на 31 грудня 2021 року проведено розрахунки з усіма власниками облігацій щодо відшкодування різниці площі за результатами технічної інвентаризації загальної площі квартир згідно укладених договорів про участь у будівництві та передано всім власникам облігацій нерухомість, що їм належить. Також станом на 31 грудня 2021 року до Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку вже подано пакет документів щодо результатів погашення облігацій та 12 січня 2022 року отримано розпорядження щодо скасування реєстрації випуску облігацій серії V1.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
| 20.07.2017 | 50/2/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондово<br>го ринку | UA400019<br>8527 | цільові | 315 | 106 299 | Електрон<br>ні іменні | 33 484 18<br>5 | 0 | 0 | 0 | 30.09.2<br>020 |
| Опис       | <p>Емітент здійснив випуск облігацій серії W1 в кількості 106 299 шт. за номерами з № 000001 по № 106 299. Реєстраційний номер свідоцтва Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку 50/2/2017, дата реєстрації - 20 липня 2017 р., дата видачі - 17 жовтня 2017р.. Мета емісії - публічне розміщення іменних цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій, таких, що вільно обертаються. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, були спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) загальною площею 62 316 кв.м. Цінні папери вільно обертались на фондовому ринку України.</p> <p>У вересні 2020 року вже отримано сертифікат, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта, що розташований за будівельною адресою м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12 та проведено погашення облігацій. Погашення здійснювалось квартирами в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II (колишня вул. Патріса Лумумби), буд.12 у Печерському районі м. Києва, згідно умов проспекту емісії та укладених Договорів про участь у будівництві.</p> <p>Станом на 31 грудня 2021 року проведено розрахунки з усіма власниками облігацій щодо відшкодування різниці площі за результатами технічної інвентаризації загальної площі квартир згідно укладених договорів про участь у будівництві та передано всім власникам облігацій нерухомість, що їм належить. Також станом на 31 грудня 2021 року до Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку вже подано пакет документів щодо результатів погашення облігацій та 12 січня 2022 року отримано розпорядження щодо скасування реєстрації випуску облігацій серії W1.</p> |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
| 20.07.2017 | 51/2/2017                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондово<br>го ринку | UA400019<br>8519 | цільові | 315 | 107 738 | Електрон<br>ні іменні | 33 937 47<br>0 | 0 | 0 | 0 | 30.09.2<br>020 |



[illegible]

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-----|---------|-----------------------|----------------|---|---|---|----------------|
|            | <p>обертаються. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, були спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) загальною площею 62 316 кв.м. Цінні папери вільно обертались на фондовому ринку України.</p> <p>У вересні 2020 року вже отримано сертифікат, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта, що розташований за будівельною адресою м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12 та проведено погашення облігацій. Погашення здійснювалось квартирами в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II (колишня вул. Патріса Лумумби), буд.12 у Печерському районі м. Києва, згідно умов проспекту емісії та укладених Договорів про участь у будівництві.</p> <p>Станом на 31 грудня 2021 року проведено розрахунки з усіма власниками облігацій щодо відшкодування різниці площі за результатами технічної інвентаризації загальної площі квартир згідно укладених договорів про участь у будівництві та передано всім власникам облігацій нерухомість, що їм належить. Також станом на 31 грудня 2021 року до Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку вже подано пакет документів щодо результатів погашення облігацій та 12 січня 2022 року отримано розпорядження щодо скасування реєстрації випуску облігацій серії A2.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
| 30.01.2018 | 7/2/2018                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондово<br>го ринку | UA400020<br>0307 | цільові | 335 | 139 195 | Електрон<br>ні іменні | 46 630 32<br>5 | 0 | 0 | 0 | 13.09.2<br>020 |
| Опис       | <p>Емітент здійснив випуск облігацій серією B2 в кількості 139 195 шт. за номерами з №000001 по №139 195. Реєстраційний номер свідоцтва Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку 7/2/2018, дата реєстрації - 30 січня 2018 р., дата видачі - 25 травня 2018р.. Мета емісії - публічне розміщення іменних цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій, таких, що вільно обертаються. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) загальною площею 62 316 кв.м. Цінні папери вільно обертались на фондовому ринку України.</p> <p>У вересні 2020 року вже отримано сертифікат, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта, що розташований за будівельною адресою м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12 та проведено погашення облігацій. Погашення здійснювалось квартирами в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II (колишня вул. Патріса Лумумби), буд.12 у Печерському районі м. Києва, згідно умов проспекту емісії та укладених Договорів про участь у будівництві.</p> <p>Станом на 31 грудня 2021 року проведено розрахунки з усіма власниками облігацій щодо відшкодування різниці площі за результатами технічної інвентаризації загальної площі квартир згідно укладених договорів про участь у будівництві та передано всім власникам облігацій нерухомість, що їм належить. Також станом на 31 грудня 2021 року до Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку вже подано пакет документів щодо результатів погашення облігацій та 12 січня 2022 року отримано розпорядження щодо скасування реєстрації випуску облігацій серії B2.</p> |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |

[illegible]

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|-----|---------|-----------------------|----------------|---|---|---|----------------|
|            | Забезпечення: облігації серії F2 є незабезпеченими. Цінні папери вільно обертаються на фондовому ринку України. Торгівля цінними паперами здійснюється поза біржею без використання принципу "поставка проти оплати".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
| 23.01.2020 | 19/2/2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондово<br>го ринку | UA500000<br>1546 | цільові | 430 | 180 656 | Електрон<br>ні іменні | 77 682 08<br>0 | 0 | 0 | 0 | 01.06.2<br>023 |
| Опис       | Емітент здійснив випуск облігацій серії G2 в кількості 180 656 шт.. Реєстраційний номер свідоцтва Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку 19/2/2020, дата реєстрації - 23 січня 2020р., дата видачі - 16 березня 2020р.. Мета емісії: фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування 2 п.к. "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) де буде розташовано 572 квартири, загальна площа квартир в кожному будинку 20 802 кв.м., 20 712 кв.м та 20 802 кв.м відповідно. Всього в будівельному комплексі буде споруджено квартир загальною площею 62 316 кв.м. Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів квартир загальною площею 1 806,56 кв. м. Спосіб розміщення: Товариство здійснює розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій без здійснення публічної пропозиції, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій. Дохід по Облігаціях виплачуватися не буде. Укладання договорів з першими власниками облігацій здійснювалось Емітентом самостійно без залучення андеррайтера за адресою м. Київ, Печерський р-н, вул. Старонаводницька, буд. 13-Б. Облігації Емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Забезпечення: облігації серії G2 є незабезпеченими. Цінні папери вільно обертаються на фондовому ринку України. Торгівля цінними паперами здійснюється поза біржею без використання принципу "поставка проти оплати". |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |
| 02.11.2020 | 75/2/2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондово<br>го ринку | UAT0000<br>04874 | цільові | 650 | 88 161  | Електрон<br>ні іменні | 57 304 65<br>0 | 0 | 0 | 0 | 01.06.2<br>023 |
| Опис       | Емітент здійснив випуск облігацій серії K2 в кількості 88 161 шт.. Реєстраційний номер свідоцтва Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку 75/2/2020, дата реєстрації - 02 листопада 2020р., дата видачі - 14 січня 2021р.. Мета емісії: фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування 2 п.к. "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) де буде розташовано 572 квартири, загальна площа квартир в кожному будинку 20 802 кв.м., 20 712 кв.м та 20 802 кв.м відповідно. Всього в будівельному комплексі буде споруджено квартир загальною площею 62 316 кв.м. Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів квартир загальною площею 881,61 кв. м. Спосіб розміщення: Товариство здійснює розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій без здійснення публічної пропозиції, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |                  |         |     |         |                       |                |   |   |   |                |



[illegible]

|            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                          |                  |         |         |         |                       |                 |   |   |   |                |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|------------------|---------|---------|---------|-----------------------|-----------------|---|---|---|----------------|
|            | <p>фондового ринку 01/2/2021, дата реєстрації - 16 січня 2021р., дата видачі - 19 березня 2021р.. Мета емісії: фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування 3 п.к. "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) де буде розташовано 572 квартири, загальна площа квартир в кожному будинку 20 802 кв.м., 20 712 кв.м та 20 802 кв.м відповідно. Всього в будівельному комплексі буде споруджено квартир загальною площею 62 316 кв.м. Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів квартир загальною площею 856,90 кв. м. Спосіб розміщення: Товариство здійснює розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій без здійснення публічної пропозиції, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій. Дохід по Облігаціях виплачуватися не буде. Укладання договорів з першими власниками облігацій здійснювалось Емітентом самостійно без залучення андеррайтера за адресою м. Київ, Печерський р-н, вул. Старонаводницька, буд. 13-Б. Облігації Емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Забезпечення: облігації серії L2 є незабезпеченими. Цінні папери вільно обертаються на фондовому ринку України. Торгівля цінними паперами здійснюється поза біржею без використання принципу "поставка проти оплати".</p>                                                                                                                                             |                                                                          |                  |         |         |         |                       |                 |   |   |   |                |
| 30.06.2021 | 69/2/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондовог<br>о ринку | UA500000<br>7543 | цільові | 700     | 177 295 | Електрон<br>ні іменні | 124 106 5<br>00 | 0 | 0 | 0 | 30.06.2<br>024 |
| Опис       | <p>Емітент здійснив випуск облігацій серії M2 в кількості 177 295 шт.. Реєстраційний номер свідоцтва Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку 69/2/2021, дата реєстрації - 30 червня 2021р., дата видачі - 13 жовтня 2021р.. Мета емісії: фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування 3 п.к. "Будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва" відповідно до умов емісії. Поштова/будівельна адреса: м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла II (колишня вул. П.Лумумби), 12. В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) де буде розташовано 572 квартири, загальна площа квартир в кожному будинку 20 802 кв.м., 20 712 кв.м та 20 802 кв.м відповідно. Всього в будівельному комплексі буде споруджено квартир загальною площею 62 316 кв.м. Джерелом погашення емітованих цільових облігацій є новозбудована кількість квадратних метрів квартир загальною площею 1 772,95 кв. м. Спосіб розміщення: Товариство здійснює розміщення іменних цільових незабезпечених облігацій без здійснення публічної пропозиції, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій. Дохід по Облігаціях виплачуватися не буде. Укладання договорів з першими власниками облігацій здійснювалось Емітентом самостійно без залучення андеррайтера за адресою м. Київ, Печерський р-н, вул. Старонаводницька, буд. 13-Б. Облігації Емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Забезпечення: облігації серії M2 є незабезпеченими. Цінні папери вільно обертаються на фондовому ринку України. Торгівля цінними паперами здійснюється поза біржею без використання принципу "поставка проти оплати".</p> |                                                                          |                  |         |         |         |                       |                 |   |   |   |                |
| 30.06.2021 | 70/2/2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Національ<br>на комісія<br>з цінних<br>паперів та<br>фондовог            | UA500000<br>7139 | цільові | 700 000 | 25      | Електрон<br>ні іменні | 17 500          | 0 | 0 | 0 | 31.12.2<br>024 |

[illegible]

**Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі емісії цільових облігацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)**

ЗВІТ про стан будівництва об'єкта, яким буде здійснюватися виконання зобов'язань за облігаціями серії S1, T1, U1, V1, W1, X1, Y1, Z1, A2, B2 та H2 / АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", код ЄДРПОУ 24089818 /(найменування емітента, код за ЄДРПОУ)

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (надалі - Товариство) з фінансування будівництва житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва відповідно до умов емісії облігацій.

Будівництво здійснювалось на земельних ділянках загальною площею 1,1917 га. Земельна ділянка площею 1,1714 га (кадастровий номер - 8000000000:79:061:0067), цільове призначення - "02.07. для іншої житлової забудови", вид використання - "для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом", яка відведена Товариству на підставі Рішень Київської міської ради № 943/7179 від 15.12.2011р. та № 469/4533 від 17.04.2018р., Договір оренди земельної ділянки від 23.05.2012 р., що був зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 05.06.2012 року за № 82-6-00662 у книзі записів державної реєстрації договорів та Договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 25.07.2018р. (Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового майна №132075967 від 25.07.2018р.) та Земельна ділянка площею 0,0203 га на вул. Глазунова, 13-Б в Печерському районі м. Києва, що межує із земельною ділянкою на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва. Земельна ділянка була передана у власність Товариства на підставі Договору купівлі-продажу від 14 лютого 2012 року про що зроблено запис за № 411 у реєстрі нотаріальних дій (кадастровий номер - 8000000000:79:061:0111, Державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЯЖ №033635).

Основні техніко-економічні показники проектної документації затверджені Експертним звітом ДП "Укрдержбудекспертиза" №00-2051-16/ЦБ від 28.11.2016р. за коригування проекту та затвердженням Експертним звітом ТОВ "Українська будівельна експертиза" (ТОВ "УКРБУДЕКСПЕРТИЗА" №3-227-18-ЕП/КО від 22.08.2018р., Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ 115163651385 від 30.12.2016 р. виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України. Договір генерального підряду на будівництво № 29/10-16 від 29.11.2016р. укладений між АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" та ТОВ "ЦЕНТРОМІСТОБУД" із змінами та доповненнями (ліцензія на провадження господарської діяльності, з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності), належать до об'єктів із середніми та значними наслідками, виданої ДАБІ України від 31.01.2018 за № 5-Л, реєстраційний запис 2013047422 видана Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, (строк дії - безстрокова). Проектна документація затверджена наказом

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" №25 від 28.09.2018р. Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва від 12.04.2019р. затверджений наказом АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" №15 від 12.04.2019р.

В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) де буде розташовано всього 574 квартири, загальна площа квартир в кожному будинку 20 802 кв.м., 20 712 кв.м, 20 802 кв.м відповідно. Загальна площа квартир в будівельному комплексі буде становити 62 316 кв.м.

У вересні 2020 року отримано сертифікат, що засвідчує відповідність закінченого будівництвом об'єкта, що розташований за будівельною адресою м. Київ, Печерський район, вул. Іоанна Павла ІІ (колишня вул. П.Лумумби), 12 та відбулось погашення облігацій.

Погашення здійснювалось квартирами в житловому комплексі з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Іоанна Павла II (колишня вул. Патріса Лумумби), буд.12 у Печерському районі м. Києва, згідно умов емісії та укладених Договорів про участь у будівництві.

Станом на 31.12.2021р. емітент здійснив передачу квартир власникам облігацій, провів розрахунки з відшкодування різниці площі за результатами технічної інвентаризації загальної площі квартир згідно укладених договорів про участь у будівництві та подав до Національної комісії з цінних паперів і фондового ринку документи щодо результатів погашення облігацій та 12 січня 2021 року отримано розпорядження щодо скасування реєстрації випуску облігацій серій: S1, T1, U1, V1, W1, X1, Y1, Z1, A2, B2 та H2.

ЗВІТ про стан будівництва об'єкта, яким буде здійснюватися виконання зобов'язань за облігаціями серії E2, F2, G2 та K2 / АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", код ЄДРПОУ 24089818 / (найменування емітента, код за ЄДРПОУ)

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (надалі - Товариство) з фінансування будівництва (2 п.к.) житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва відповідно до умов емісії облігацій.

Будівництво здійснюється на земельних ділянках загальною площею 1,1917 га. Земельна ділянка площею 1,1714 га (кадастровий номер - 8000000000:79:061:0067), цільове призначення - "02.07. для іншої житлової забудови", вид використання - "для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом", яка відведена Товариству на підставі Рішень Київської міської ради № 943/7179 від 15.12.2011р. та № 469/4533 від 17.04.2018р., Договір оренди земельної ділянки від 23.05.2012 р., що був зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 05.06.2012 року за № 82-6-00662 у книзі записів державної реєстрації договорів та Договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 25.07.2018р. (Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового майна №132075967 від 25.07.2018р.) та Земельна ділянка площею 0,0203 га на вул. Глазунова, 13-Б в Печерському районі м. Києва, що межує із земельною ділянкою на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва. Земельна ділянка була передана у власність Товариства на підставі Договору купівлі-продажу від 14 лютого 2012 року про що зроблено запис за № 411 у реєстрі нотаріальних дій (кадастровий номер - 8000000000:79:061:0111, Державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЯЖ №033635).

Основні техніко-економічні показники проектної документації затверджені Експертним звітом ДП "Укрдержбудекспертиза" №00-2051-16/ЦБ від 28.11.2016р. за коригуванням проекту затвердженим Експертним звітом ТОВ "УКРБУДЕКСПЕРТИЗА" №3-227-18-ЕП/КО від 22.08.2018р. та за коригуванням 2 проекту затвердженим Експертним звітом ТОВ "УКРБУДЕКСПЕРТИЗА" №3-021-20-ЕП/КО від 06.04.2020р., Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ 115163651385 від 30.12.2016р. виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України. Договір генерального підряду на будівництво № 29/10-16 від 29.11.2016р. укладений між АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" та ТОВ "ЦЕНТРОМІСТОБУД" із змінами та доповненнями (ліцензія на провадження господарської діяльності, з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності), належать до об'єктів із середніми та значними наслідками, виданої ДАБІ України від 31.01.2018 за № 5-Л, реєстраційний запис 2013047422 видана Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, (строк дії - безстрокова). Проектна документація затверджена наказом АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" №30 від 08.04.2020р. Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва від 02.08.2018р. затверджений наказом АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" №24 від 02.08.2018р.

В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) де буде розташовано всього 574 квартири, загальна площа квартир в кожному будинку 20 802 кв.м., 20 712 кв.м, 20 802 кв.м відповідно. Всього в будівельному комплексі буде споруджено квартир загальною площею 62 316 кв.м.

Станом на 31.12.2021р. стан виконання робіт на будівельному майданчику:

- підготовчі роботи (облаштування буд. майданчика, забору, освітлення, мийки, тимчасових доріг та вивіз будівельного сміття) - виконано на 100%;
- виконання земельних робіт (розробка та вивіз ґрунту із котловану 2-й черги будівництва житлового будинку та паркінгу та зворотня засипка ґрунту) - виконано 100%;
- влаштування буріньєкційних свай під пятно житлового будинку - виконано на 100%;
- влаштування буріньєкційних свай під паркінг та влаштування фундаменту під паркінг - виконано на 5,26%;
- влаштування вертикального трубчастого дренажу та горизонтального пластового дренажу - виконано на 100%;
- влаштування монолітного фундаменту під баштовий кран - виконано на 100%;
- влаштування ростверків та гідроізоляції житлового будинку - виконано на 100%;
- влаштування ростверку силової підлоги та гідроізоляції під паркінг та стилобатну частину - виконано на 100%;
- влаштування та експлуатація баштових кранів та підйомника - виконано на 100%;
- влаштування монолітних вертикальних елементів будинку - виконано на 89,43%;
- влаштування монолітного перекриття будинку - виконано на 100%;
- влаштування монолітних вертикальних елементів паркінгу (в т.ч. підпорна стіна) - виконано на 100%;
- влаштування монолітного перекриття за пятном будинку та стилобатної частини - виконано на 100%;
- влаштування монтажу залізобетонних сходів - виконано на 100%;
- влаштування цегельної кладки житлового будинку та стилобату (внутрішні стіни, перегородки та вентканалі) - виконано на 100%;
- влаштування навісного вентилязованого фасаду із керамограніту (цоколь із граніту) - виконано 82%;
- влаштування світло прозорих алюмінієвих конструкцій фасаду (вітражі. вікна) - виконано 83,28%;
- влаштування монтажу скляних екранних огорож балконів та лоджій - виконано 67,63%;
- влаштування металоконструкцій (огорожа сходів, покрівля, вентиляційні решітки та інші металоконструкції) - виконано 100%;
- влаштування покрівлі житлового будинку - виконано 9,6%;
- виконання сантехнічних робіт (водопостачання, вентиляція та каналізація) опалення - виконано на 80,73%;
- виконання електротехнічних робіт - виконано на 77,89%;
- влаштування системи пожежної сигналізації, димовидалення та підпору повітря, ОДС житлового будинку - виконано на 47,9%;
- влаштування слабострумних мереж, прокладка труб - виконано на 33,9%;
- облицювання місць загального користування - виконано на 81,3%;
- влаштування ліфтів - виконано на 19,0%;
- влаштування вхідних груп скління карнизів, облицювання - виконано на 15,22%;
- влаштування системи контролю та управління доступом, система відеоспостереження, фасадне освітлення - виконано на 2,5%;
- влаштування централізованого кондиціонування - виконано на 66,65%;
- влаштування благоустрою (проїзд, тротуари) - виконано на 35,5%;
- влаштування тимчасових мереж - виконано на 67%;
- влаштування зовнішніх мереж - виконано на 89%.

Роботи на об'єкті проводяться в дві зміни, в зв'язку з близьким розташуванням існуючих житлових будинків, в вечірній час проводяться роботи з заготовлення матеріалів.

ЗВІТ про стан будівництва об'єкта, яким буде здійснюватися виконання зобов'язань за облігаціями серії І2, J2, L2, M2 та N2 / АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД", код ЄДРПОУ 24089818 / (найменування емітента, код за ЄДРПОУ)

Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (надалі - Товариство) з фінансування будівництва (3 п.к. та 5 п.к.) житлового комплексу з вбудовано-прибудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва відповідно до умов емісії облігацій.

Будівництво здійснюється на земельних ділянках загальною площею 1,1917 га. Земельна ділянка площею 1,1714 га (кадастровий номер - 8000000000:79:061:0067), цільове призначення - "02.07. для іншої житлової забудови", вид використання - "для будівництва житлового комплексу з вбудованими нежитловими приміщеннями та підземним паркінгом", яка відведена Товариству на підставі Рішень Київської міської ради № 943/7179 від 15.12.2011р. та № 469/4533 від 17.04.2018р., Договір оренди земельної ділянки від 23.05.2012 р., що був зареєстрований Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 05.06.2012 року за № 82-6-00662 у книзі записів державної реєстрації договорів та Договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 25.07.2018р. (Витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового майна №132075967 від 25.07.2018р.) та Земельна ділянка площею 0,0203 га на вул. Глазунова, 13-Б в Печерському районі м. Києва, що межує із земельною ділянкою на вул. Патріса Лумумби, 12 у Печерському районі м. Києва. Земельна ділянка була передана у власність Товариства на підставі Договору купівлі-продажу від 14 лютого 2012 року про що зроблено запис за № 411 у реєстрі нотаріальних дій (кадастровий номер - 8000000000:79:061:0111, Державний акт на право власності на земельну ділянку серія ЯЖ №033635).

Основні техніко-економічні показники проектної документації затверджені Експертним звітом ДП "Укрдержбудекспертиза" №00-2051-16/ЦБ від 28.11.2016р. за коригуванням проекту затвердженням Експертним звітом ТОВ "УКРБУДЕКСПЕРТИЗА" №3-227-18-ЕП/КО від 22.08.2018р. та за коригуванням 2 проекту затвердженням Експертним звітом ТОВ "УКРБУДЕКСПЕРТИЗА" №3-021-20-ЕП/КО від 06.04.2020р., Дозвіл на виконання будівельних робіт № ІУ 115163651385 від 30.12.2016 р. виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України. Договір генерального підряду на будівництво № 29/10-16 від 29.11.2016р. укладений між АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" та ТОВ "ЦЕНТРОМІСТОБУД" із змінами та доповненнями (ліцензія на провадження господарської діяльності, з будівництва об'єктів, що за класом наслідків (відповідальності), належать до об'єктів із середніми та значними наслідками, виданої ДАБІ України від 31.01.2018 за № 5-Л, реєстраційний запис 2013047422 видана Державною архітектурно-будівельною інспекцією України, (строк дії - безстрокова). Проектна документація затверджена наказом

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" №30 від 08.04.2020р. Зведений кошторисний розрахунок вартості будівництва від 20.12.2019р. затверджений наказом АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" №28 від 20.12.2019р.

В житловому комплексі буде споруджено три будинки (1 п.к., 2 п.к. та 3 п.к.) де буде розташовано всього 574 квартири, загальна площа квартир в кожному будинку 20 802 кв.м., 20 712 кв.м, 20 802 кв.м відповідно. Всього в будівельному комплексі буде споруджено квартир загальною площею 62 316 кв.м.

Станом на 31.12.2021р. стан виконання робіт на будівельному майданчику:

- підготовчі роботи (облаштування буд. майданчика, забору, освітлення, мийки, тимчасових

доріг та вивіз будівельного сміття) - виконано на 100%;

- виконання земельних робіт (розробка та вивіз ґрунту із котловану 3-й черги (3 п.к. та 5 п.к.) будівництва житлового будинку та паркінгу та зворотня засипка ґрунту) - виконано 100%;

- влаштування буріньєкційних свай під пятно житлового будинку - виконано на 100%;

- влаштування вертикального трубчастого дренажу та горизонтального пластового дренажу - виконано на 100%;

- влаштування монолітного фундаменту під баштовий кран - виконано на 100%;

- влаштування ростверків та гідроізоляції житлового будинку - виконано на 100%;

- влаштування ростверку силової підлоги та гідроізоляції під паркінг та стилобатну частину - виконано на 100%;

- влаштування та експлуатація двох баштових кранів та підйомника - виконано на 100%;

- влаштування монолітних вертикальних елементів будинку - виконано на 66,46%;

- влаштування монолітного перекриття будинку - виконано на 92,91%;

- влаштування монолітних елементів паркінгу (в т.ч. підпорна стіна) - виконано на 100%;

- влаштування монолітного перекриття за пятном будинку та стилобатної частини - виконано на 54,41%;

- влаштування монтажу залізобетонних сходів - виконано на 61,45%;

- влаштування цегельної кладки житлового будинку та стилобату (внутрішні стіни, перегородки та вентканали) - виконано на 20,26%;

- влаштування металоконструкцій (огорожа сходів, покрівлі, решітки) - виконано на 56,39%;

- облаштування торгових приміщень (супермаркет та магазини) - виконано на 5%;

- влаштування тимчасових мереж - виконано на 47,2%;

- влаштування зовнішніх мереж - виконано на 21%.

Роботи на об'єкті проводяться в дві зміни, в зв'язку з близьким розташуванням існуючих житлових будинків, в вечірній час проводяться роботи з заготовлення матеріалів.

### 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:   | 13 737                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14 649            | 13 029                               | 28 421            | 26 766                            | 43 070            |
| будівлі та споруди            | 6 887                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 6 887             | 5 668                                | 21 072            | 12 555                            | 27 959            |
| машини та обладнання          | 1 181                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 1 874             | 0                                    | 0                 | 1 181                             | 1 874             |
| транспортні засоби            | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                 | 22                                   | 10                | 22                                | 10                |
| земельні ділянки              | 515                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 515               | 7 339                                | 7 339             | 7 854                             | 7 854             |
| інші                          | 5 154                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 5 373             | 0                                    | 0                 | 5 154                             | 5 373             |
| 2. Невиробничого призначення: | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                 | 0                                    | 0                 | 0                                 | 0                 |
| 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      | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                 | 0                                    | 0                 | 0                                 | 0                 |
| інші                          | 0                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 0                 | 0                                    | 0                 | 0                                 | 0                 |
| Усього                        | 13 737                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 14 649            | 13 029                               | 28 421            | 26 766                            | 43 070            |
| Опис                          | Згідно балансових даних та документів первинного бухгалтерського обліку, вартість основних засобів та нематеріальних активів станом на 31.12.2021 р. становить: первісна вартість - 43 070 тис. грн., залишкова вартість - 27 770 тис. грн., знос - 15 300 тис. грн. До складу основних засобів входить офісна орг.техніка, обладнання та система відеонагляду, що встановлена на будівельному майданчику, до складу нематеріальних активів - інтернет сайти емітента та права користування комп'ютерними програмами та ін.. В бухгалтерському звіті основні засоби, їх рух враховується за вартістю, підтвердженою первинними документами відповідно до вимог законодавства з бухгалтерського обліку. Порядок нарахування зносу (амортизації) основних засобів, який визначається прямолінійним методом, і віднесення його на витрати відповідають чинному законодавству України. Виробничі потужності в цілому задовільняють потреби підприємства. Спосіб утримання активів полягає в тому, що активи підприємства щорічно інвентаризуються, відновляються, їх вартість відображається в балансі підприємства. На думку Емітента екологічні питання не позначаються на використанні активів підприємства. Обмеження на використання основних засобів відсутні. |                   |                                      |                   |                                   |                   |

#### 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

| Найменування показника                         |                                                                                                                                                                       | За звітний період | За попередній період |
|------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн) |                                                                                                                                                                       | -23 396           | -16 869              |
| Статутний капітал (тис.грн)                    |                                                                                                                                                                       | 175               | 175                  |
| Скоригований статутний капітал (тис.грн)       |                                                                                                                                                                       | 0                 | 0                    |
| Опис                                           | При розрахунку вартості чистих активів емітента за звітний період використана методика відповідно до <Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів |                   |                      |

|                 |                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | акціонерних товариств>, затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004р. №485 (з урахуванням змін показників фінансової звітності).                                                            |
| <b>Висновок</b> | Вартість чистих активів Компанії станом на 31.12.2021 р. розрахована, як величина, визначена шляхом вирахування із суми активів, прийнятих до розрахунку, суми його зобов'язань, прийнятих до розрахунку, та складають (-23 396) тис. грн. |

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

| Види зобов'язань                                                                           | Дата виникнення                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Непогашена частина боргу (тис. грн) | Відсоток за користування коштами (відсоток річних) | Дата погашення |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|
| Кредити банку                                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                                   | X                                                  | X              |
| у тому числі:                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                                    |                |
| 0                                                                                          | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                   | 0                                                  | 31.12.2021     |
| Зобов'язання за цінними паперами                                                           | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 221 799                             | X                                                  | X              |
| у тому числі:                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                     |                                                    |                |
| за облігаціями (за кожним власним випуском):                                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 221 799                             | X                                                  | X              |
| облігації іменні цільові                                                                   | 30.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 6 423                               | 0                                                  | 01.01.2024     |
| облігації іменні цільові                                                                   | 30.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 16 482                              | 0                                                  | 01.01.2024     |
| облігації іменні цільові                                                                   | 28.10.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 52 459                              | 0                                                  | 01.01.2024     |
| облігації іменні цільові                                                                   | 16.03.2020                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 29 547                              | 0                                                  | 01.01.2024     |
| облігації іменні цільові                                                                   | 20.06.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 116 888                             | 0                                                  | 01.01.2024     |
| за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):                               | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                                   | X                                                  | X              |
| 0                                                                                          | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                   | 0                                                  | 31.12.2021     |
| за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):                                         | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                                   | X                                                  | X              |
| 0                                                                                          | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                   | 0                                                  | 31.12.2021     |
| за векселями (всього)                                                                      | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                                   | X                                                  | X              |
| за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом): | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                                   | X                                                  | X              |
| 0                                                                                          | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 0                                   | 0                                                  | 31.12.2021     |
| за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):                        | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 11                                  | X                                                  | X              |
| корпоративні права                                                                         | 31.12.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 11                                  | X                                                  | 14.10.2022     |
| Податкові зобов'язання                                                                     | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 214                                 | X                                                  | X              |
| Фінансова допомога на зворотній основі                                                     | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0                                   | X                                                  | X              |
| Інші зобов'язання та забезпечення                                                          | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 366 618                           | X                                                  | X              |
| Усього зобов'язань та забезпечень                                                          | X                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 1 588 642                           | X                                                  | X              |
| Опис                                                                                       | Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до "Методичних рекомендацій щодо визначення вартості чистих активів акціонерних товариств", затверджених рішенням Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 17.11.2004 р. N485 (з урахуванням змін показників фінансової звітності). Емітент здійснив випуск цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими передбачається об'єктом |                                     |                                                    |                |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | нерухомості житлового будівництва, для фінансування якого залучаються кошти фізичних та юридичних осіб через розміщення облігацій, таких, що вільно обертаються. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій, будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва. Прибутки від вищевказаних договорів очікуються протягом 1-2 років, після завершення будівництва та погашення облігацій. |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

|                                                                                          |                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b> | Публічне акціонерне товариство "УКРАЇНСЬКИЙ БУДІВЕЛЬНО-ІНВЕСТИЦІЙНИЙ БАНК"                                                           |
| <b>Організаційно-правова форма</b>                                                       | Публічне акціонерне товариство                                                                                                       |
| <b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>                                              | 26547581                                                                                                                             |
| <b>Місцезнаходження</b>                                                                  | 01135, Україна, Шевченківський р-н, м. Київ, вул. Чорновола Вячеслава, 8                                                             |
| <b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>                         | 213                                                                                                                                  |
| <b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>              | Національний банк України                                                                                                            |
| <b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>                                         |                                                                                                                                      |
| <b>Міжміський код та телефон</b>                                                         | (044) 364-34-90                                                                                                                      |
| <b>Факс</b>                                                                              | (044) 494-02-28                                                                                                                      |
| <b>Вид діяльності</b>                                                                    | банківські послуги                                                                                                                   |
| <b>Опис</b>                                                                              | Відкриття та ведення поточного рахунку, обслуговування операцій за цим рахунком згідно договору обслуговування банківського рахунку. |

|                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b> | Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Організаційно-правова форма</b>                                                       | Публічне акціонерне товариство                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>                                              | 30370711                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Місцезнаходження</b>                                                                  | 04107, Україна, Шевченківський р-н, м.Київ, вул. Тропініна 7-Г                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>                         | Рішення НКЦПФР №2092                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>              | Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Міжміський код та телефон</b>                                                         | (044) 591-04-04                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Факс</b>                                                                              | (044) 482-52-07                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Вид діяльності</b>                                                                    | Юридична особа здійснює депозитарну діяльність                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Опис</b>                                                                              | Емітент користується послугами щодо депозитарної діяльності на основі Договору про обслуговування емісії цінних паперів № Е- 4900/10 від 23.11.2012 р. та заявки про приєднання від 21.10.2013 року по якому Депозитарій зобов'язується надавати послуги щодо відкриття та ведення рахунку в цінних паперах, |

|  |                                                                                                                                                                                                       |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | обслуговування операцій щодо розміщення цінних паперів бездокументальної форми існування та обслуговування операцій щодо випущених цінних паперів відповідно до Положення про депозитарну діяльність. |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                          |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b> | Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРИФОН АУДИТ"                                |
| <b>Організаційно-правова форма</b>                                                       | Товариство з обмеженою відповідальністю                                               |
| <b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>                                              | 39528242                                                                              |
| <b>Місцезнаходження</b>                                                                  | 01042, Україна, Печерський р-н, м.Київ, вул. Московська, буд.32/2                     |
| <b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>                         | Свідectво № 4631                                                                      |
| <b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>              | Аудиторська палата України                                                            |
| <b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>                                         |                                                                                       |
| <b>Міжміський код та телефон</b>                                                         | (044) 403-49-66                                                                       |
| <b>Факс</b>                                                                              | (044) 403-49-66                                                                       |
| <b>Вид діяльності</b>                                                                    | Юридична особа здійснює послуги з аудиторської діяльності                             |
| <b>Опис</b>                                                                              | Емітент користується послугами аудиторської компанії на підставі укладених договорів. |

**XIV. Інформація про вчинення значних правочинів або правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість (далі - правочинів із заінтересованістю), або про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів та відомості про осіб, заінтересованих у вчиненні товариством правочинів із заінтересованістю, та обставини, існування яких створює заінтересованість**

**Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів**

| № з/п | Дата прийняття рішення | Найменування уповноваженого органу, що прийняв рішення | Гранична сукупна вартість правочинів (тис.грн) | Вартість активів емітента за даними останньої річної фінансової звітності (тис.грн) | Співвідношення граничної сукупної вартості правочинів до вартості активів емітента за даними останньої річної фінансової звітності (у відсотках) | Предмет правочину                                                | Дата розміщення інформації про прийняття рішення щодо попереднього надання згоди на вчинення значних правочинів в загальнодоступній інформаційній базі даних Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку | URL-адреса сторінки власного веб-сайту товариства, на якій розміщена інформація про прийняття рішення щодо попереднього надання згоди на вчинення значних правочинів |
|-------|------------------------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | 2                      | 3                                                      | 4                                              | 5                                                                                   | 6                                                                                                                                                | 7                                                                | 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 9                                                                                                                                                                    |
| 1     | 29.04.2021             | Загальні збори акціонерів                              | 342 084                                        | 1 368 336                                                                           | 25                                                                                                                                               | прийнято рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних | 29.04.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <a href="http://pjs.com.ua/uk/category/informaciya-emitenta?cat=osobliva-uk">http://pjs.com.ua/uk/category/informaciya-emitenta?cat=osobliva-uk</a>                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  |                                                                                                                                         |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |  |  |  |  | правочинів, вартість яких становить від 10 до 25 відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства. |  |  |
| <b>Опис:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |  |  |  |  |                                                                                                                                         |  |  |
| На засіданні чергових Загальних зборів акціонерів Приватного акціонерного товариства "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (надалі - Емітент), що відбулись 29.04.2021р. прийнято рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів, вартість яких становить від 10 до 25 відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства. Право укласти такі правочини та визначати умови їх укладення надати правлінню Товариства на строк з 29.04.2021 по 28.04.2022. Від імені правління Товариства значні правочини, вартість яких становить від 10 до 25 відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності Товариства, укладаються Головою правління Товариства, про що правління приймає відповідне рішення по кожному окремому з таких правочинів. |  |  |  |  |  |                                                                                                                                         |  |  |

|                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                           |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| <b>Підприємство</b><br><b>Територія</b><br><b>Організаційно-пра<br/>вова форма<br/>господарювання</b><br><b>Вид економічної<br/>діяльності</b> | Приватне акціонерне товариство<br>"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"<br><br>м.Київ<br><br>Приватне підприємство<br><br>Організація будівництва будівель | <b>Дата</b><br><br><b>за ЄДРПОУ</b><br><br><b>за КАТОТТГ</b><br><br><b>за КОПФГ</b><br><br><b>за КВЕД</b> | КОДИ                    |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                           | 01.01.2022              |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                           | 24089818                |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                           | UA8000000000<br>0210193 |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                           | 120                     |
|                                                                                                                                                |                                                                                                                                        |                                                                                                           | 41.10                   |

**Середня кількість працівників:** 78

**Адреса, телефон:** 02068 м. Київ, вул. Анни Ахматової, буд. 3, (044) 499 22 89

**Одиниця виміру:** тис.грн. без десяткового знака

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

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      | 90                          | 253                        |         |
| первісна вартість                                                | 1001      | 6 878                       | 7 203                      |         |
| накопичена амортизація                                           | 1002      | ( 6 788 )                   | ( 6 950 )                  |         |
| Незавершені капітальні інвестиції                                | 1005      | 0                           | 0                          |         |
| Основні засоби                                                   | 1010      | 16 160                      | 27 770                     |         |
| первісна вартість                                                | 1011      | 26 766                      | 43 070                     |         |
| знос                                                             | 1012      | ( 10 606 )                  | ( 15 300 )                 |         |
| Інвестиційна нерухомість                                         | 1015      | 0                           | 0                          |         |
| первісна вартість                                                | 1016      | 0                           | 0                          |         |
| знос                                                             | 1017      | ( 0 )                       | ( 0 )                      |         |
| Довгострокові біологічні активи                                  | 1020      | 0                           | 0                          |         |
| первісна вартість                                                | 1021      | 0                           | 0                          |         |
| накопичена амортизація                                           | 1022      | ( 0 )                       | ( 0 )                      |         |
| Довгострокові фінансові інвестиції:                              |           |                             |                            |         |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 1030      | 6 795                       | 11                         |         |
| інші фінансові інвестиції                                        | 1035      | 0                           | 0                          |         |
| Довгострокова дебіторська заборгованість                         | 1040      | 0                           | 109 654                    |         |
| Відстрочені податкові активи                                     | 1045      | 3 829                       | 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                          |         |

|                                                                  |      |           |           |
|------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Усього за розділом І                                             | 1095 | 26 874    | 137 688   |
| ІІ. Оборотні активи                                              |      |           |           |
| Запаси                                                           | 1100 | 839 688   | 1 080 391 |
| Виробничі запаси                                                 | 1101 | 58        | 104       |
| Незавершене виробництво                                          | 1102 | 411 029   | 872 472   |
| Готова продукція                                                 | 1103 | 428 601   | 76 995    |
| Товари                                                           | 1104 | 0         | 130 819   |
| Поточні біологічні активи                                        | 1110 | 0         | 0         |
| Депозити перестрахування                                         | 1115 | 0         | 0         |
| Векселі одержані                                                 | 1120 | 0         | 0         |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 1125 | 74 853    | 89 530    |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками:                      |      |           |           |
| за виданими авансами                                             | 1130 | 0         | 0         |
| з бюджетом                                                       | 1135 | 55 429    | 7 373     |
| у тому числі з податку на прибуток                               | 1136 | 175       | 543       |
| з нарахованих доходів                                            | 1140 | 0         | 0         |
| із внутрішніх розрахунків                                        | 1145 | 0         | 0         |
| Інша поточна дебіторська заборгованість                          | 1155 | 257 004   | 372 379   |
| Поточні фінансові інвестиції                                     | 1160 | 25 534    | 75 541    |
| Гроші та їх еквіваленти                                          | 1165 | 3 626     | 44 059    |
| Готівка                                                          | 1166 | 0         | 0         |
| Рахунки в банках                                                 | 1167 | 3 626     | 44 059    |
| Витрати майбутніх періодів                                       | 1170 | 0         | 0         |
| Частка перестраховика у страхових резервах                       | 1180 | 0         | 0         |
| у тому числі в:                                                  |      |           |           |
| резервах довгострокових зобов'язань                              | 1181 | 0         | 0         |
| резервах збитків або резервах належних виплат                    | 1182 | 0         | 0         |
| резервах незароблених премій                                     | 1183 | 0         | 0         |
| інших страхових резервах                                         | 1184 | 0         | 0         |
| Інші оборотні активи                                             | 1190 | 85 328    | 203 111   |
| Усього за розділом ІІ                                            | 1195 | 1 341 462 | 1 872 384 |
| ІІІ. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | 1200 | 0         | 0         |
| Баланс                                                           | 1300 | 1 368 336 | 2 010 072 |

| Пасив                                           | Код<br>рядка | На початок<br>звітної<br>періоду | На кінець<br>звітної<br>періоду |
|-------------------------------------------------|--------------|----------------------------------|---------------------------------|
| 1                                               | 2            | 3                                | 4                               |
| І. Власний капітал                              |              |                                  |                                 |
| Зареєстрований (пайовий) капітал                | 1400         | 175                              | 175                             |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу | 1401         | 0                                | 0                               |
| Капітал у дооцінках                             | 1405         | 0                                | 0                               |
| Додатковий капітал                              | 1410         | 0                                | 0                               |
| Емісійний дохід                                 | 1411         | 0                                | 0                               |
| Накопичені курсові різниці                      | 1412         | 0                                | 0                               |
| Резервний капітал                               | 1415         | 0                                | 0                               |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)     | 1420         | -17 044                          | -23 571                         |
| Неоплачений капітал                             | 1425         | ( 0 )                            | ( 0 )                           |
| Вилучений капітал                               | 1430         | ( 0 )                            | ( 0 )                           |
| Інші резерви                                    | 1435         | 0                                | 0                               |

|                                                                                                   |      |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|
| Усього за розділом I                                                                              | 1495 | -16 869   | -23 396   |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення                                                     |      |           |           |
| Відстрочені податкові зобов'язання                                                                | 1500 | 0         | 0         |
| Пенсійні зобов'язання                                                                             | 1505 | 0         | 0         |
| Довгострокові кредити банків                                                                      | 1510 | 0         | 0         |
| Інші довгострокові зобов'язання                                                                   | 1515 | 438 362   | 234 602   |
| Довгострокові забезпечення                                                                        | 1520 | 562       | 628       |
| Довгострокові забезпечення витрат персоналу                                                       | 1521 | 562       | 628       |
| Цільове фінансування                                                                              | 1525 | 0         | 0         |
| Благодійна допомога                                                                               | 1526 | 0         | 0         |
| Страхові резерви                                                                                  | 1530 | 0         | 0         |
| у тому числі:                                                                                     |      |           |           |
| резерв довгострокових зобов'язань                                                                 | 1531 | 0         | 0         |
| 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         |
| Усього за розділом II                                                                             | 1595 | 438 924   | 235 230   |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення                                                          |      |           |           |
| Короткострокові кредити банків                                                                    | 1600 | 0         | 0         |
| Векселі видані                                                                                    | 1605 | 0         | 0         |
| Поточна кредиторська заборгованість за:                                                           |      |           |           |
| довгостроковими зобов'язаннями                                                                    | 1610 | 4 990     | 420 218   |
| товари, роботи, послуги                                                                           | 1615 | 3         | 9         |
| розрахунками з бюджетом                                                                           | 1620 | 214       | 214       |
| у тому числі з податку на прибуток                                                                | 1621 | 0         | 0         |
| розрахунками зі страхування                                                                       | 1625 | 0         | 0         |
| розрахунками з оплати праці                                                                       | 1630 | 0         | 9         |
| одержаними авансами                                                                               | 1635 | 11 169    | 11 170    |
| розрахунками з учасниками                                                                         | 1640 | 0         | 0         |
| із внутрішніх розрахунків                                                                         | 1645 | 0         | 0         |
| страховою діяльністю                                                                              | 1650 | 0         | 0         |
| Поточні забезпечення                                                                              | 1660 | 74 023    | 0         |
| Доходи майбутніх періодів                                                                         | 1665 | 0         | 0         |
| Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків                                                  | 1670 | 0         | 0         |
| Інші поточні зобов'язання                                                                         | 1690 | 855 882   | 1 366 618 |
| Усього за розділом III                                                                            | 1695 | 946 281   | 1 798 238 |
| IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття | 1700 | 0         | 0         |
| Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду                                              | 1800 | 0         | 0         |
| Баланс                                                                                            | 1900 | 1 368 336 | 2 010 072 |

Керівник

Каграманян А.Р.

Головний бухгалтер

Степанюк Н.В.

Підприємство

Приватне акціонерне товариство  
"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2022

24089818

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

за 2021 рік

Форма №2

## I. Фінансові результати

Код за ДКУД 1801003

| Стаття                                                                                | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                                                                     | 2            | 3                    | 4                                                |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                        | 2000         | 404 414              | 176 616                                          |
| 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         | ( 368 896 )          | ( 155 970 )                                      |
| Чисті понесені збитки за страховими виплатами                                         | 2070         | ( 0 )                | ( 0 )                                            |
| <b>Валовий:</b>                                                                       |              |                      |                                                  |
| прибуток                                                                              | 2090         | 35 518               | 20 646                                           |
| збиток                                                                                | 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         | 4 047                | 4 845                                            |
| 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         | ( 34 984 )           | ( 19 801 )                                       |
| Витрати на збут                                                                       | 2150         | ( 17 284 )           | ( 12 238 )                                       |
| Інші операційні витрати                                                               | 2180         | ( 12 211 )           | ( 11 344 )                                       |
| 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:</b>                               |              |                      |                                                  |
| прибуток                                                                              | 2190         | 0                    | 0                                                |
| збиток                                                                                | 2195         | ( 24 914 )           | ( 17 892 )                                       |
| Дохід від участі в капіталі                                                           | 2200         | 11 898               | 14 250                                           |
| Інші фінансові доходи                                                                 | 2220         | 87 067               | 20 179                                           |

|                                                                 |      |            |            |
|-----------------------------------------------------------------|------|------------|------------|
| Інші доходи                                                     | 2240 | 0          | 2 160      |
| Дохід від благодійної допомоги                                  | 2241 | 0          | 0          |
| Фінансові витрати                                               | 2250 | ( 44 242 ) | ( 23 783 ) |
| Втрати від участі в капіталі                                    | 2255 | ( 32 507 ) | ( 14 000 ) |
| Інші витрати                                                    | 2270 | ( 0 )      | ( 2 187 )  |
| Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті       | 2275 | 0          | 0          |
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>                   |      |            |            |
| прибуток                                                        | 2290 | 0          | 0          |
| збиток                                                          | 2295 | ( 2 698 )  | ( 21 273 ) |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                           | 2300 | -3 829     | -31        |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | 0          | 0          |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b>                             |      |            |            |
| прибуток                                                        | 2350 | 0          | 0          |
| збиток                                                          | 2355 | ( 6 527 )  | ( 21 304 ) |

## 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                                       |
| Інший сукупний дохід до оподаткування                               | 2450      | 0                 | 0                                       |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом            | 2455      | ( 0 )             | ( 0 )                                   |
| Інший сукупний дохід після оподаткування                            | 2460      | 0                 | 0                                       |
| Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)                     | 2465      | -6 527            | -21 304                                 |

## III. Елементи операційних витрат

| Назва статті                     | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------------|
| 1                                | 2         | 3                 | 4                                       |
| Матеріальні затрати              | 2500      | 434 786           | 267 627                                 |
| Витрати на оплату праці          | 2505      | 13 756            | 8 039                                   |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510      | 2 748             | 1 704                                   |
| Амортизація                      | 2515      | 8 473             | 5 630                                   |
| Інші операційні витрати          | 2520      | 82 465            | 187 875                                 |
| Разом                            | 2550      | 542 228           | 470 875                                 |

## 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      | 3 500             | 3 500                                   |
| Скоригована середньорічна кількість простих акцій | 2605      | 3 500             | 3 500                                   |
| Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію     | 2610      | -1 864,857140     | -6 086,857140                           |

|                                                            |      |               |               |
|------------------------------------------------------------|------|---------------|---------------|
| Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію | 2615 | -1 864,857140 | -6 086,857140 |
| Дивіденди на одну просту акцію                             | 2650 | 0,00          | 0,00          |

Керівник

Каграманян А.Р.

Головний бухгалтер

Степанюк Н.В.

Підприємство

Приватне акціонерне товариство  
"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2022

24089818

## Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

За 2021 рік

Форма №3

Код за ДКУД 1801004

| Стаття                                                             | Код<br>рядка | За звітний<br>період | За аналогічний<br>період<br>попереднього<br>року |
|--------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|--------------------------------------------------|
| 1                                                                  | 2            | 3                    | 4                                                |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>           |              |                      |                                                  |
| Надходження від:                                                   |              |                      |                                                  |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                      | 3000         | 28 263               | 2 388                                            |
| Повернення податків і зборів                                       | 3005         | 0                    | 97                                               |
| у тому числі податку на додану вартість                            | 3006         | 0                    | 0                                                |
| Цільового фінансування                                             | 3010         | 0                    | 0                                                |
| Надходження від отримання субсидій, дотацій                        | 3011         | 0                    | 0                                                |
| Надходження авансів від покупців і замовників                      | 3015         | 1 178 625            | 554 381                                          |
| Надходження від повернення авансів                                 | 3020         | 927                  | 315                                              |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках | 3025         | 2 193                | 560                                              |
| Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)                | 3035         | 0                    | 0                                                |
| Надходження від операційної оренди                                 | 3040         | 1 673                | 1 458                                            |
| 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         | 7                    | 99                                               |
| Витрачання на оплату:                                              |              |                      |                                                  |
| Товарів (робіт, послуг)                                            | 3100         | ( 910 958 )          | ( 407 614 )                                      |
| Праці                                                              | 3105         | ( 10 880 )           | ( 6 891 )                                        |
| Відрахувань на соціальні заходи                                    | 3110         | ( 2 896 )            | ( 1 920 )                                        |
| Зобов'язань з податків і зборів                                    | 3115         | ( 11 749 )           | ( 4 769 )                                        |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток             | 3116         | ( 845 )              | ( 31 )                                           |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість      | 3117         | ( 4 671 )            | ( 0 )                                            |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів         | 3118         | ( 6 233 )            | ( 4 738 )                                        |
| Витрачання на оплату авансів                                       | 3135         | ( 0 )                | ( 129 230 )                                      |
| Витрачання на оплату повернення авансів                            | 3140         | ( 18 240 )           | ( 1 539 )                                        |
| 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         | ( 4 636 )            | ( 5 429 )                                        |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                | 3195         | 252 329              | 1 906                                            |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>        |              |                      |                                                  |
| Надходження від реалізації:                                        |              |                      |                                                  |
| фінансових інвестицій                                              | 3200         | 97 604               | 104 123                                          |

|                                                                                |      |             |            |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|-------------|------------|
| необоротних активів                                                            | 3205 | 823         | 2 328      |
| Надходження від отриманих:                                                     |      |             |            |
| відсотків                                                                      | 3215 | 0           | 0          |
| дивідендів                                                                     | 3220 | 0           | 0          |
| Надходження від деривативів                                                    | 3225 | 0           | 0          |
| Надходження від погашення позик                                                | 3230 | 167 100     | 41 006     |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235 | 1 050       | 0          |
| Інші надходження                                                               | 3250 | 0           | 0          |
| Витрачання на придбання:                                                       |      |             |            |
| фінансових інвестицій                                                          | 3255 | ( 207 479 ) | ( 66 172 ) |
| необоротних активів                                                            | 3260 | ( 94 533 )  | ( 2 749 )  |
| Виплати за деривативами                                                        | 3270 | ( 5 )       | ( 1 )      |
| Витрачання на надання позик                                                    | 3275 | ( 175 870 ) | ( 80 500 ) |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3280 | ( 0 )       | ( 0 )      |
| Інші платежі                                                                   | 3290 | ( 0 )       | ( 0 )      |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                          | 3295 | -211 310    | -1 965     |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>                      |      |             |            |
| Надходження від:                                                               |      |             |            |
| Власного капіталу                                                              | 3300 | 0           | 0          |
| Отримання позик                                                                | 3305 | 0           | 33 052     |
| Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві                       | 3310 | 0           | 0          |
| Інші надходження                                                               | 3340 | 0           | 0          |
| Витрачання на:                                                                 |      |             |            |
| Викуп власних акцій                                                            | 3345 | ( 0 )       | ( 0 )      |
| Погашення позик                                                                | 3350 | ( 0 )       | ( 33 052 ) |
| Сплату дивідендів                                                              | 3355 | ( 0 )       | ( 0 )      |
| Витрачання на сплату відсотків                                                 | 3360 | ( 0 )       | ( 242 )    |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди                        | 3365 | ( 0 )       | ( 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 )       | ( 1 300 )  |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                             | 3395 | 0           | -1 542     |
| <b>Чистий рух коштів за звітний період</b>                                     | 3400 | 41 019      | -1 601     |
| Залишок коштів на початок року                                                 | 3405 | 3 626       | 6 516      |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                                  | 3410 | -586        | -1 289     |
| Залишок коштів на кінець року                                                  | 3415 | 44 059      | 3 626      |

Керівник

Каграманян А.Р.

Головний бухгалтер

Степанюк Н.В.

Підприємство

Приватне акціонерне товариство  
"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

31.12.2021

24089818

## Звіт про рух грошових коштів (за непрямим методом)

За 2021 рік

Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

| Стаття                                                                                                            | Код<br>рядка | За звітний період |         | За аналогічний період<br>попереднього року |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------|---------|--------------------------------------------|---------|
|                                                                                                                   |              | надход-<br>ження  | видаток | надход-<br>ження                           | видаток |
| 1                                                                                                                 | 2            | 3                 | 4       | 5                                          | 6       |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>                                                          |              |                   |         |                                            |         |
| Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування                                                       | 3500         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Коригування на:<br>амортизацію необоротних активів                                                                | 3505         | 0                 | X       | 0                                          | X       |
| збільшення (зменшення)<br>забезпечень                                                                             | 3510         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| збиток (прибуток) від<br>нереалізованих курсових різниць                                                          | 3515         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| збиток (прибуток) від<br>неопераційної діяльності та інших не<br>грошових операцій                                | 3520         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Прибуток (збиток) від участі в капіталі                                                                           | 3521         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Зміна вартості активів, які оцінюються<br>за справедливою вартістю, та дохід<br>(витрати) від первісного визнання | 3522         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Збиток (прибуток) від реалізації<br>необоротних активів, утримуваних для<br>продажу та груп вибуття               | 3523         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Збиток (прибуток) від реалізації<br>фінансових інвестицій                                                         | 3524         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Зменшення (відновлення) корисності<br>необоротних активів                                                         | 3526         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Фінансові витрати                                                                                                 | 3540         | X                 | 0       | X                                          | 0       |
| Зменшення (збільшення) оборотних<br>активів                                                                       | 3550         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Збільшення (зменшення) запасів                                                                                    | 3551         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Збільшення (зменшення) поточних<br>біологічних активів                                                            | 3552         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Збільшення (зменшення) дебіторської<br>заборгованості за продукцію, товари,<br>роботи, послуги                    | 3553         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Зменшення (збільшення) іншої<br>поточної дебіторської заборгованості                                              | 3554         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Зменшення (збільшення) витрат<br>майбутніх періодів                                                               | 3556         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |
| Зменшення (збільшення) інших<br>оборотних активів                                                                 | 3557         | 0                 | 0       | 0                                          | 0       |

|                                                                                             |      |   |   |   |   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---|---|---|
| Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань                                                 | 3560 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги     | 3561 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом     | 3562 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування | 3563 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці | 3564 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів                                           | 3566 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань                                           | 3567 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Грошові кошти від операційної діяльності                                                    | 3570 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Сплачений податок на прибуток                                                               | 3580 | X | 0 | X | 0 |
| Сплачені відсотки                                                                           | 3585 | X | 0 | X | 0 |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                                         | 3195 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>                                 |      |   |   |   |   |
| Надходження від реалізації: фінансових інвестицій                                           | 3200 | 0 | X | 0 | X |
| необоротних активів                                                                         | 3205 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від отриманих: відсотків                                                        | 3215 | 0 | X | 0 | X |
| дивідендів                                                                                  | 3220 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від деривативів                                                                 | 3225 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від погашення позик                                                             | 3230 | 0 | X | 0 | X |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці              | 3235 | 0 | X | 0 | X |
| Інші надходження                                                                            | 3250 | 0 | X | 0 | X |
| Витрачання на придбання: фінансових інвестицій                                              | 3255 | X | 0 | X | 0 |
| необоротних активів                                                                         | 3260 | X | 0 | X | 0 |
| Виплати за деривативами                                                                     | 3270 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на надання позик                                                                 | 3275 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці              | 3280 | X | 0 | X | 0 |
| Інші платежі                                                                                | 3290 | X | 0 | X | 0 |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                                       | 3295 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>                                   |      |   |   |   |   |
| Надходження від: Власного капіталу                                                          | 3300 | 0 | X | 0 | X |
| Отримання позик                                                                             | 3305 | 0 | X | 0 | X |

|                                                                         |      |   |   |   |   |
|-------------------------------------------------------------------------|------|---|---|---|---|
| Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві                | 3310 | 0 | X | 0 | X |
| Інші надходження                                                        | 3340 | 0 | X | 0 | X |
| Витрачання на:<br>Викуп власних акцій                                   | 3345 | X | 0 | X | 0 |
| Погашення позик                                                         | 3350 | X | 0 | X | 0 |
| Сплату дивідендів                                                       | 3355 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на сплату відсотків                                          | 3360 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди                 | 3365 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві                | 3370 | X | 0 | X | 0 |
| Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах | 3375 | X | 0 | X | 0 |
| Інші платежі                                                            | 3390 | X | 0 | X | 0 |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                      | 3395 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>                     | 3400 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Залишок коштів на початок року                                          | 3405 | 0 | X | 0 | X |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                           | 3410 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Залишок коштів на кінець року                                           | 3415 | 0 | 0 | 0 | 0 |

Керівник

Каграманян А.Р.

Головний бухгалтер

Степанюк Н.В.

Підприємство

Приватне акціонерне товариство  
"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2022

24089818

## Звіт про власний капітал

За 2021 рік

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

| Стаття                                                             | Код рядка | Зареєстрований капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього  |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------------------|---------------------|-------------------|---------|
| 1                                                                  | 2         | 3                      | 4                   | 5                  | 6                 | 7                                           | 8                   | 9                 | 10      |
| <b>Залишок на початок року</b>                                     | 4000      | 175                    | 0                   | 0                  | 0                 | -17 044                                     | 0                   | 0                 | -16 869 |
| <b>Коригування:</b>                                                | 4005      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | 0                                           | 0                   | 0                 | 0       |
| Зміна облікової політики                                           |           |                        |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |         |
| Виправлення помилок                                                | 4010      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | 0                                           | 0                   | 0                 | 0       |
| Інші зміни                                                         | 4090      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | 0                                           | 0                   | 0                 | 0       |
| <b>Скоригований залишок на початок року</b>                        | 4095      | 175                    | 0                   | 0                  | 0                 | -17 044                                     | 0                   | 0                 | -16 869 |
| <b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>                  | 4100      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | -6 527                                      | 0                   | 0                 | -6 527  |
| <b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>                      | 4110      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | 0                                           | 0                   | 0                 | 0       |
| 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       |
| <b>Розподіл прибутку:</b>                                          | 4200      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | 0                                           | 0                   | 0                 | 0       |
| Виплати власникам                                                  |           |                        |                     |                    |                   |                                             |                     |                   |         |
| Спрямування прибутку до                                            | 4205      | 0                      | 0                   | 0                  | 0                 | 0                                           | 0                   | 0                 | 0       |

|                                                                       |      |     |   |   |   |         |   |   |         |
|-----------------------------------------------------------------------|------|-----|---|---|---|---------|---|---|---------|
| зареєстрованого капіталу                                              |      |     |   |   |   |         |   |   |         |
| 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       |
| 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       |
| <b>Внески учасників:</b><br>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       |
| <b>Вилучення капіталу:</b><br>Викуп акцій                             | 4260 | 0   | 0 | 0 | 0 | 0       | 0 | 0 | 0       |
| Перепродаж викуплених акцій                                           | 4265 | 0   | 0 | 0 | 0 | 0       | 0 | 0 | 0       |
| Анулювання викуплених акцій                                           | 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 | 0 | 0 | 0       | 0 | 0 | 0       |
| Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві  | 4291 | 0   | 0 | 0 | 0 | 0       | 0 | 0 | 0       |
| <b>Разом змін у капіталі</b>                                          | 4295 | 0   | 0 | 0 | 0 | -6 527  | 0 | 0 | -6 527  |
| <b>Залишок на кінець року</b>                                         | 4300 | 175 | 0 | 0 | 0 | -23 571 | 0 | 0 | -23 396 |

Керівник

Каграманян А.Р.

Головний бухгалтер

Степанюк Н.В.

**Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності**  
**ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"**

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2021 РОКУ  
(у тисячах українських гривень)

**1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" (надалі - "Компанія") є Приватним Акціонерним Товариством, зареєстрованим 7 травня 2002 року відповідно до чинного законодавства України, ідентифікаційний код юридичної особи - 24089818.

Місцезнаходження Компанії: вулиця Анни Ахматової, будинок 3, місто Київ, 02068, Україна.

Основним видом діяльності Компанії є: організація будівництва будівель (код КВЕД 41.10).

Середня кількість працівників станом на 31 грудня 2021 та 2020 року складала відповідно 78 та 71 особу.

**2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ**

У 2021 році українська економіка продемонструвала зростання на приблизно 3.2% реального ВВП, що не компенсує падіння економіки у 2020 році на 4.4% реального ВВП, яке сталося у результаті спалаху коронавірусної хвороби COVID-19 та відповідних державних обмежувальних заходів, запроваджених для запобігання поширенню пандемії COVID-19. Рівень інфляції становив 10.0% (2020: 5.0%), що є найбільшим показником з 2017 року, разом із незначною девальвацією національної валюти (приблизно 1.2% щодо долару США та 4.9% щодо євро у порівнянні із середніми показниками за попередній рік).

У 2021 році Національний банк України ("НБУ") переглядав розмір облікової ставки декілька разів. За 2021 рік НБУ ухвалив рішення щодо підвищення облікової ставки від 6.5% в березні до 8.5% у вересні 2021 року. У 2022 році НБУ двічі переглядав розмір облікової ставки, у січні 2022 року її було підвищено до 10%, а в червні - до 25%.

Протягом 2021 року Україна продовжувала обмежувати свої політичні та економічні зв'язки із Росією, беручи до уваги анексію Криму, автономної республіки у складі України, а також збройний конфлікт у деяких районах Луганської та Донецької областей. Ситуація загострилась в кінці 2021 року у зв'язку з концентрацією російської армії на кордоні з Україною та загрозою подальшої військової агресії Росії проти України.

21 лютого 2022 року Росія визнала окуповані території у Луганській та Донецькій областях незалежними республіками і, 24 лютого 2022 року, розпочала збройне вторгнення в Україну, що призвело до повномасштабної війни на всій території України. Поточний військовий напад призвів, і продовжує призводити, до значного руйнування інфраструктури, переміщення великої кількості людей та порушення економічної діяльності в Україні. Усі порти в акваторії Чорного моря перестали працювати, і експортні операції, які здійснювались через морські порти, були повністю призупинені. Транспортування товарів в Україну та з України здійснюється за допомогою залізниць та вантажних автомобілів. Аеропорти, багато доріг та мостів закриті, були пошкоджені або зруйновані, що додатково шкодить процесам транспортування та логістики.

Ситуація залишається нестабільною та подальший розвиток подій є непевним. Економіка країни зазнала серйозних наслідків. Наприкінці квітня Україна зіткнулася зі значним дефіцитом палива через необхідність створення нових логістичних маршрутів постачання з Європи. Уряд запровадив низку надзвичайних заходів для стабілізації економіки.

4 жовтня 2022 року президент Російської Федерації підписав закони про анексію частин Луганської, Донецької, Запорізької та Херсонської областей, які перед цим ратифікував парламент країни.

Починаючи з лютого 2022 року рівень інфляції в річному вимірі зростав і досяг 24% станом на серпень через порушення ланцюгів постачання та процесів виробництва, нерівномірного попиту, збільшення господарських витрат, фізичного знищення активів багатьох компаній, викликаних нападом Росії на Україну.

З моменту початку вторгнення НБУ запровадив низку тимчасових заходів, таких як обмеження міжнародних виплат в іноземній валюті, а також фіксація офіційного курсу обміну валют для основних валют (21 липня 2022 року НБУ скорегував офіційний курс гривні до долара США на 25% до 36,5686 грн/дол. США). Спочатку війни НБУ зафіксував облікову ставку на рівні 10% у силу запровадження примусових адміністративних обмежень, проте пізніше, у червні, підвищив її до 25%. НБУ повернеться до режиму інфляційного таргетування з плаваючим курсоутворенням у міру нормалізації функціонування економіки та фінансової системи. Український уряд продовжує обслуговування зовнішніх боргових зобов'язань, а банківська система продовжує працювати.

Український уряд отримав фінансування і донорські внески від міжнародних організацій, включно з окремими країнами, та благодійні внески для підтримки фінансової стабільності, здійснення соціальних виплат та на військові потреби. 9 березня 2022 року Міжнародний валютний фонд ("МВФ") затвердив додаткове фінансування для України за програмою екстреної допомоги, яка відома під назвою Інструмента екстреного фінансування, у сумі 1.4 мільярда доларів США. Протягом березня-серпня 2022 року Європейський банк реконструкції та розвитку ("ЄБРР") та Світовий банк затвердили надання додаткової допомоги на суму 6.5 мільярда доларів США. У березні-вересні 2022 року Європейський Союз надав Україні макрофінансову допомогу у сумі 2.7 мільярда євро. У березні-серпні 2022 року Сенат США затвердив військову та гуманітарну допомогу Україні на загальну суму 16.6 мільярда доларів США. У травні 2022 року США ухвалили закон про ленд-ліз для України та ще один пакет військової та економічної підтримки на 40 мільярдів доларів. 29 вересня 2022 року верхня палата Конгресу США ухвалила переважною більшістю голосів проєкт закону про короткострокове державне фінансування, який передбачає у тому числі допомогу для України у сферах безпеки й економіки на загальну суму 12 мільярдів доларів США.

Починаючи з березня 2022 року Міністерство фінансів України також проводить аукціони військових облігацій, що дозволило залучити понад 100 мільярдів гривень станом на кінець червня 2022 року.

Упродовж 2022 року уряд запровадив нульові квоти на експорт золота і срібла (крім банківських металів), гречки, кухонної солі, брикетів, вугілля та мазуту. Операції експорту м'яса курей, великої рогатої худоби (тварин) та м'яса великої рогатої худоби, яєць, мінеральних добрив, жита, вівса, проса та цукру підлягали ліцензуванню. Експорт газу заборонений.

15 березня 2022 року Верховна рада України внесла певні зміни до податкового законодавства і прийняла Закон України № 2120-IX "Про внесення змін до Податкового кодексу України та

інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану".

Війна між Україною та Росією триває, що призводить до значного руйнування майна та активів в Україні та істотного переміщення населення в Україні. Наслідки війни змінюються кожного дня, а їхній вплив у довгостроковій перспективі неможливо визначити. Подальший вплив на українську економіку залежить від того, яким чином завершиться військове втручання Росії в Україну, та від успішної реалізації українським урядом нових реформ, стратегії відновлення та трансформації країни з метою набуття членства у ЄС, а також співробітництва з міжнародними фондами.

### 3. ОСНОВА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

#### Основа підготовки фінансової звітності

Ця фінансова звітність представлена у тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше.

Ця фінансова звітність була підготовлена на основі принципу історичної вартості. Історична вартість зазвичай визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана у результаті продажу активу або сплачена у результаті передачі зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від того, спостерігається така ціна безпосередньо, чи оцінена за допомогою іншого методу оцінювання. Під час оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання Компанія бере до уваги ті характеристики відповідного активу або зобов'язання, які учасники ринку взяли б до уваги, визначаючи ціну активу або зобов'язання на дату оцінки.

#### Заява про відповідність

Цю фінансову звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2021 року (надалі - "фінансова звітність"), підготовлено у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності ("МСФЗ") та відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" щодо складання фінансової звітності.

#### Принцип безперервності діяльності

Дана фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Компанія здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі у найближчому майбутньому, що передбачає реалізацію активів і погашення зобов'язань під час звичайної господарської діяльності.

Однак, 24 лютого 2022 року російські війська здійснили військове вторгнення в Україну, у результаті чого розпочалась повномасштабна війна по всій території України (Примітка 2 "Операційне середовище" та Примітка 25 "Події після звітного періоду").

Факти впливу війни на Компанію, які є наразі відомими, та вжиті керівництвом заходи у відповідь представлені таким чином:

- " Зменшення об'ємів виручки від продажу нерухомості, що будує Компанія;
- " Вплив зростання курсу іноземних валют (Долар США, Євро) на собівартість будівництва

через збільшення вартості матеріалів і обладнання, що мають іноземне походження та використовуються у будівництві;

" Зростання вартості енергоносіїв, що використовуються у виробництві вітчизняних матеріалів, що використовуються Компанією у будівництві;

" Дефіцит кваліфікованих працівників через військові дії та мобілізацію до Збройних сил України.

Таким чином, керівництво має ретельно оцінити припущення щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, щоб переконатися, що Компанія має достатнє фінансування для своєї діяльності.

На думку керівництва, підготовка фінансової звітності Компанії на основі припущення щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі є обґрунтованою у силу наступних факторів:

" Керівництву Компанії вдалось зберегти основний штат працівників і договірні відносини з більшістю підрядників

" У другому кварталі 2022 року Компанія відновила будівельні роботи на своїх будівельних майданчиках

" Управлінський персонал постійно розробляє та впроваджує плани щодо майбутніх дій які спрямовані на продовження безперебійної діяльності Компанії. Активи, які можуть значно зменшити вартість активу балансу не використовуються для генерування грошових потоків. Невизначеність управлінського персоналу щодо питання знецінення активів відсутня.

Враховуючи наведені вище фактори, керівництво вважає, що підготовка фінансової звітності із застосуванням припущення щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі є доцільною, а Компанія має достатню підтримку та ресурси для реалізації своїх активів, погашення своїх зобов'язань і продовження діяльності в найближчому майбутньому.

Прийняття до застосування нових або переглянутих Міжнародних стандартів фінансової звітності

Такі поправки до стандартів були прийняті Компанією до застосування уперше для фінансового року, який починається станом на або після 1 січня 2021 року:

" МСФЗ 4 "Договори страхування" - Поправки стосовно питань заміни у контексті реформи міжбанківської ставки пропозиції.

" МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" - Поправки стосовно питань заміни у контексті реформи міжбанківської ставки пропозиції.

" МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" - Поправки стосовно питань заміни у контексті реформи міжбанківської ставки пропозиції.

" МСФЗ 16 "Оренда" - Поправки стосовно питань заміни у контексті реформи міжбанківської ставки пропозиції та Поправки стосовно продовження дії звільнення від оцінки,

чи є орендна пільга, пов'язана з COVID-19, модифікацією договору оренди.

" МСБО 39 "Фінансові інструменти: визнання та оцінка" - Поправки стосовно питань заміни у контексті реформи міжбанківської ставки пропозиції.

Прийняття до застосування поправок до стандартів не завдало жодного впливу на фінансовий стан або показники діяльності, відображені в фінансовій звітності, і не призвели до будь-яких змін в обліковій політиці Компанії та сумах, відображених за поточний або попередній роки. Нові і переглянуті МСФЗ випущені, але які ще не набули чинності

На дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску такі стандарти і тлумачення, а також поправки до стандартів були випущені, але ще не набули чинності:

Стандарти/тлумачення Набувають чинності стосовно річних облікових періодів, які починаються на або після:

Поправки до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність" і МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" - Продаж або внесення активів між інвестором та його асоційованим чи спільним підприємством Дата набуття чинності не визначена. Дозволяється дострокове застосування.

МСФЗ 17 "Договори страхування" 1 січня 2023 року

Щорічні вдосконалення до МСФЗ 1 "Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності" - Дочірнє підприємство, яке вперше застосовує стандарти МСФЗ 1 січня 2022 року

Щорічні вдосконалення до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" - Комісії у рамках "тесту 10%" щодо припинення визнання фінансових зобов'язань 1 січня 2022 року

Щорічні вдосконалення до МСФЗ 16 "Оренда" - Ілюстрація стосовно відшкодування за вдосконалення об'єктів оренди 1 січня 2022 року

Поправки до МСФЗ 3 "Об'єднання підприємств" - Посилання на концептуальну основу в МСФЗ 1 січня 2022 року

Поправки до МСБО 16 "Основні засоби" - Поправки, які забороняють компанії вираховувати вартість об'єктів основних засобів, отриманих від продажу об'єктів, вироблених під час підготовки компанією активів до використання за їхнім призначенням 1 січня 2022 року

Поправки до МСБО 37 "Резерви, умовні зобов'язання та умовні активи" - Обтяжливі договори: Вартість виконання договору 1 січня 2022 року

Поправки до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" - Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових 1 січня 2023 року

Поправки до МСБО 1 "Подання фінансової звітності" та Положення 2 щодо практики застосування МСФЗ - Розкриття інформації про облікову політику 1 січня 2023 року

Поправки до МСБО 8 "Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки" - Визначення

облікових оцінок

1 січня 2023 року

Поправки до МСБО 12 "Податок на прибуток" - Відстрочені податки, пов'язані з активами та зобов'язаннями, які виникають з єдиної операції 1 січня 2023 року

На думку керівництва, прийняття до застосування нових стандартів та тлумачень у майбутніх періодах не матиме суттєвого впливу на окрему фінансову звітність Компанії у майбутніх періодах коли такі стандарти і поправки набудуть чинності.

Зміни у представленні фінансової звітності

Протягом року відповідно до Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" Компанією вперше було подано фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за міжнародними стандартами в єдиному електронному форматі за попередні звітні періоди. Компанія змінила формат подання, презентацію та, відповідно, класифікацію статей звіту про фінансовий стан, звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, звіту про зміни у власному капіталі, звіту про рух грошових коштів. Керівництво Компанії вважає, що ці зміни забезпечують надійну та доречну інформацію. Відповідно до вимог МСБО 8 "Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки", зміни були здійснені ретроспективно, порівняльні дані за 2020 рік були скориговані належним чином.

Основні принципи облікової політики викладені нижче.

Функціональна валюта та валюта подання

Функціональною валютою Компанії і валютою подання цієї фінансової звітності є українська гривня. Операції у валютах, які не є функціональною валютою Компанії, вважаються операціями в іноземних валютах.

Іноземні валюти. Операції у валютах, які не є функціональною валютою Компанії, визнаються за курсами обміну валют, встановленими Національним банком України ("НБУ"), які діяли на дати відповідних операцій. На кінець кожного звітного періоду монетарні статті, виражені в іноземних валютах, перераховуються за курсами обміну, встановленими НБУ, які діяли на відповідну дату.

Немонетарні статті, які оцінюються за історичною вартістю в іноземній валюті, не перераховуються. Курсові різниці за монетарними статтями визнаються у складі прибутку або збитку того періоду, в якому вони виникають.

Відповідні курси обміну валют були представлені таким чином:

Станом на

31 грудня

2021 року

Середній курс обміну валют за 2021 рік

Станом на

31 грудня

2020 року

Середній курс обміну валют за 2020 рік

|                  |       |       |       |       |
|------------------|-------|-------|-------|-------|
| Гривня/долар США | 27.28 | 27.29 | 28.27 | 26.96 |
| Гривня/євро      | 30.92 | 32.31 | 34.74 | 30.80 |

#### Визнання доходів

Згідно з МСФЗ 15 "Доходи від договорів з клієнтами", доходи від реалізації визнаються для відображення передачі обіцяних товарів або послуг клієнтам у сумі, яка відображає суму компенсації, на яку Компанія, як передбачається, матиме право в обмін за ці товари та послуги. Компанія використовує п'ятиетапну модель для визнання доходів:

- " виявлення договору з клієнтом;
- " виявлення зобов'язань щодо виконання у договорі;
- " визначення ціни операції;
- " розподіл ціни операції на зобов'язання щодо виконання у договорах;
- " визнання доходів від реалізації тоді, коли (або як тільки) Компанія задовольняє зобов'язання щодо виконання.

Компанія визнає доходи від реалізації тоді, коли (або як тільки) задоволене виконання зобов'язань, тобто коли контроль над товарами або послугами, який супроводжує виконання конкретних зобов'язань, був переданий клієнту.

Для договорів Компанії з клієнтами зобов'язання щодо виконання виконується на певний момент часу, а не протягом певного часу - зокрема, на момент, коли товари постачаються до клієнтів. Контроль переходить на момент, коли покупець отримує у володіння товари (коли покупець отримує ризики та винагороди/вигоди від володіння товарами).

Момент визнання доходів збігається з моментом передачі права власності на товари згідно з умовами постачання за договором, коли клієнт отримує істотні ризики та винагороди від володіння товарами.

#### Визнання витрат

Витрати певного періоду визнаються в момент визнання доходу, для отримання якого вони були здійснені.

Витрати, які неможливо прямо пов'язати з доходом певного періоду, відображаються у складі витрат того звітного періоду, в якому вони були здійснені.

#### Фінансові доходи та витрати

Витрати за процентами та інші витрати, пов'язані із запозиченнями, визнаються у складі звіту про фінансові результати в тому періоді, в якому вони були понесені.

Фінансові доходи включають відсоткові доходи за коштами на рахунках у банках. Фінансові доходи визнаються у тому періоді, в якому вони нараховуються.

## Оренда

Компанія оцінює, чи є договір договором оренди і чи містить він ознаки оренди на момент укладення договору. Компанія визнає активи у вигляді права на використання та відповідні орендні зобов'язання стосовно всіх орендних договорів, в яких вона є орендарем, за виключенням короткострокових договорів оренди (які визначаються як договори оренди зі строком оренди до 12 місяців) та оренди малоцінних активів. Для цих договорів оренди Компанія визнає орендні виплати у складі операційних витрат на прямолінійній основі протягом строку дії відповідної оренди, за виключенням випадків коли інша систематична основа краще характеризує ті часові рамки, в яких можуть бути реалізовані економічні вигоди від орендованого активу.

Орендне зобов'язання первісно оцінюється за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на дату початку оренди, дисконтованою застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді. Якщо таку ставку поки що неможливо визначити, Компанія застосовує свою ставку додаткових запозичень.

Орендне зобов'язання подається у складі рядків інші довгострокові зобов'язання та поточна кредиторська заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями, а активи з права на використання подаються у складі рядку основні засоби у балансі (звіті про фінансовий стан).

У подальшому Орендар оцінює орендне зобов'язання збільшуючи балансову вартість з метою відображення відсотків, які нараховуються на орендне зобов'язання (із використанням методу ефективної відсоткової ставки), та зменшуючи балансову вартість з метою відображення здійснених орендних платежів.

До активів з права на використання належать первісна оцінка відповідного орендного зобов'язання, орендні платежі, зроблені на або до дати початку оренди, та будь-які первісні прямі витрати.

Активи з права на використання в подальшому амортизуються на прямолінійній основі протягом очікуваного терміну оренди. Строк оренди відповідає періоду, протягом якого контракт не може бути відмінений, за винятком випадків, коли Компанія обґрунтовано впевнена у реалізації можливості продовження оренди. При оцінці строку оренди Компанія враховує всі відповідні факти та обставини, які створюють економічний стимул для Компанії скористатися можливістю продовжити оренду, наприклад, термін корисного використання активу, розташованого на орендованій площі, статистика зміни місця розташування, тенденції технологічних змін, рентабельність орендованих активів, а також витрати на припинення або укладення договорів оренди.

Потоки грошових коштів, пов'язані із орендою, розкриваються як потоки грошових коштів від фінансової діяльності.

## Оподаткування

Витрати з податку на прибуток становлять суму поточного та відстроченого податків.

Поточний податок. Податок, який підлягає сплаті у поточному періоді, базується на оподатковуваному прибутку за період. Оподатковуваний прибуток відрізняється від прибутку, відображеного у звіті про прибутки або збитки та інші сукупні доходи, тому що в нього не включені статті доходів або витрат, які підлягають оподаткуванню або відносяться на витрати

в інші роки, а також тому що в нього не включаються статті, які не підлягають оподатковуванню або не відносяться на витрати в цілях оподаткування. Зобов'язання Компанії з поточного податку на прибуток розраховується із використанням податкових ставок, які діяли станом на звітну дату.

**Відстрочений податок.** Відстрочений податок визнається стосовно тимчасових різниць між балансовою вартістю активів і зобов'язань у фінансовій звітності та відповідними податковими базами, які використовуються для розрахунку оподатковуваного прибутку. Відстрочені податкові зобов'язання зазвичай визнаються для всіх оподатковуваних тимчасових різниць. Відстрочені податкові активи звичайно визнаються для всіх тимчасових різниць, які відносяться на витрати в цілях оподаткування, у тому обсязі, щодо якого існує ймовірність того, що буде отриманий оподатковуваний прибуток, за рахунок якого можна буде реалізувати ці тимчасові різниці, які відносять на витрати в цілях оподаткування. Такі відстрочені податкові активи і зобов'язання не визнаються, якщо тимчасові різниці виникають у результаті первісного визнання (крім випадків об'єднання підприємств) активів і зобов'язань в рамках операції, яка не впливає ані на оподатковуваний прибуток, ані на обліковий прибуток.

Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну звітну дату і зменшується у тій мірі, в якій відсутня ймовірність одержання достатнього оподатковуваного прибутку, який дозволить відшкодувати усю або частину суми цього активу.

Відстрочені податкові активи та зобов'язання оцінюються за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися у тому періоді, в якому зобов'язання буде погашене або буде реалізований актив, на основі податкових ставок (або податкових законів), які були прийняті або фактично діяли на звітну дату. Оцінка відстрочених податкових зобов'язань і активів відображає податкові наслідки, які можуть виникнути у результаті використання Компанією на звітну дату того або іншого методу для відшкодування або погашення балансової вартості своїх активів та зобов'язань.

Відстрочене податкове зобов'язання або актив, які виникають у результаті переоцінки активів, які не підлягають амортизації, оцінюються з точки зору податкових наслідків, які можуть виникнути у результаті відшкодування балансової вартості відповідного активу в операції продажу, незалежно від основи оцінки балансової вартості цього активу. Відповідно, якщо у податковому законодавстві визначена податкова ставка, яка застосовується до оподатковуваної суми, отриманої у результаті продажу активу, яка відрізняється від податкової ставки, яка застосовується до оподатковуваної суми, отриманої від використання активу, то для оцінки відстроченого податкового зобов'язання або активу, пов'язаного із активом, який не підлягає амортизації, застосовується попередня ставка.

**Поточний та відстрочений податки за рік.** Поточний та відстрочений податки визнаються у складі прибутку або збитку, за винятком випадків коли вони відносяться до статей, які визнаються у складі інших сукупних доходів або безпосередньо у складі чистих активів, які належать учасникам. У цьому випадку поточний та відстрочений податки також визнаються у складі інших сукупних доходів або безпосередньо у складі чистих активів, які належать учасникам, відповідно.

#### Поточні запаси

Первісна вартість запасів включає всі витрати на придбання (за вирахуванням непрямих податків) і, коли застосовується, ті витрати, які були понесені під час доведення запасів до їхнього місця розташування та стану.

Запаси відображаються за меншою з двох величин: первісної вартості та чистої вартості реалізації. Чиста вартість реалізації являє собою очікувану ціну продажу під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням очікуваних витрат на завершення виробництва та витрат на реалізацію.

## Фінансові інструменти

Компанія визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму звіті про фінансовий стан, коли вона стає стороною договірних відносин за відповідним фінансовим інструментом.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання первісно оцінюються за справедливою вартістю. Витрати на здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання або випуску фінансових активів та фінансових зобов'язань (окрім фінансових активів та фінансових зобов'язань за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку), додаються до або вираховуються зі справедливої вартості фінансових активів або фінансових зобов'язань, відповідно, на момент первісного визнання. Витрати на здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання фінансових активів або фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, визнаються негайно у складі прибутку або збитку.

## Фінансові активи

Усі визнані фінансові активи оцінюються у подальшому або за амортизованою вартістю, або за справедливою вартістю, у залежності від класифікації фінансових активів.

Класифікація фінансових активів. Компанія класифікує фінансові активи як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі інших сукупних доходів, або справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, на підставі наступного:

- (а) бізнес-моделі підприємства з управління фінансовими активами; та
- (б) установленими договором характеристиками грошових потоків за фінансовим активом.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві із зазначених нижче умов:

- (а) фінансовий актив утримується у рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків; та
- (б) договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, які є суто виплатами основної суми та відсотків на непогашену частку основної суми.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі інших сукупних доходів, якщо виконуються обидві із зазначених нижче умов:

- (а) фінансовий актив утримується у рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержання договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансових активів; та
- (б) договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, які є суто

виплатами основної суми та відсотків на непогашену частку основної суми.

За замовчуванням усі інші фінансові активи оцінюються у подальшому за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку.

Амортизована вартість і метод ефективного відсотка. Метод ефективного відсотка є методом розрахунку амортизованої вартості боргового інструмента та розподілу доходів з відсотків протягом відповідного періоду.

Для фінансових активів, окрім придбаних або створених фінансових активів, які зазнали зменшення корисності у результаті дії кредитного ризику (тобто активів, які зазнали зменшення корисності у результаті дії кредитного ризику на момент первісного визнання), ефективна ставка відсотка являє собою ставку, яка точно дисконтує очікувані майбутні надходження грошових коштів (включно з усіма гонорарами за договорами сплаченими або отриманими, які становлять невід'ємну частину ефективної ставки відсотка, витрати на здійснення операції та інші премії або дисконти), за виключенням очікуваних кредитних збитків, протягом очікуваного строку використання боргового інструмента або, коли доцільно, коротшого періоду до валової балансової вартості боргового інструмента на момент первісного визнання. Для придбаних або створених кредитно-знецінених фінансових активів, відкоригована на кредитний ризик ефективна ставка відсотка розраховується за рахунок дисконтування очікуваних майбутніх потоків грошових коштів, включно з очікуваними кредитними збитками, до амортизованої собівартості боргового інструмента на момент первісного визнання.

Амортизована вартість фінансового активу є сумою, за якою фінансовий актив оцінюється на момент первісного визнання, за вирахуванням виплат основної суми, плюс накопичена амортизація із використанням метода ефективного відсотка щодо будь-якої різниці між цією первісною сумою та сумою на момент погашення, скоригованою із впливом будь-якого резерву на покриття збитків. Валова балансова вартість фінансового активу є амортизованою собівартістю фінансового активу до коригування на будь-який резерв під збитки.

Зменшення корисності фінансових активів. Компанія визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за торговою та іншою дебіторською заборгованістю і грошовими коштами та їх еквівалентами. Сума очікуваних кредитних збитків оновлюється на кожну звітну дату для відображення змін у кредитному ризику з моменту первісного визнання відповідного фінансового інструмента.

Компанія завжди визнає очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів для торгової та іншої дебіторської заборгованості. Очікувані кредитні збитки за цими фінансовими активами оцінюються із використанням матриці забезпечення, яка базується на історичному досвіді Компанії щодо понесення кредитних збитків, скоригованому із використанням факторів, характерних для конкретних дебіторів, загальних економічних умов та оцінки як поточного, так і прогнозного розвитку умов на звітну дату, включно з вартістю грошей у часі, коли доцільно.

Для всіх інших фінансових інструментів Компанія визнає очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів, коли відбулося істотне збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання. Однак, якщо кредитний ризик від фінансового інструмента не збільшився істотно з моменту первісного визнання, Компанія оцінює резерв під збитки від цього фінансового інструмента у сумі, яка дорівнює очікуваним кредитним збиткам протягом 12 місяців.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії фінансових інструментів являють собою очікувані

кредитні збитки, які виникають у результаті усіх можливих подій дефолту протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. І навпаки, очікувані кредитні збитки протягом 12 місяців являють собою частину очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансових інструментів, які, як очікується, виникнуть у результаті подій дефолту для фінансового інструмента, які можливі протягом 12 місяців після звітної дати.

Значне зростання кредитного ризику. Під час оцінки того, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання, Компанія порівнює ризик настання дефолту за фінансовим інструментом на звітну дату із ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом на дату первісного визнання. Під час здійснення такої оцінки Компанія бере до уваги як кількісну, так і якісну інформацію, яка є обґрунтованою та підтвердженою, включно з історичним досвідом та прогнозною інформацією, що є доступною без надмірних витрат чи зусиль. Прогнозна інформація, яка береться до уваги, включає майбутні прогнози щодо галузей, в яких провадять свою діяльність дебітори Компанії, отримані зі звітів економічних експертів, фінансових аналітиків, державних органів, відповідних дослідницьких центрів, інших аналогічних організацій, а також під час аналізу різноманітних зовнішніх джерел фактичної та прогнозовної економічної інформації, яка стосується основної операційної діяльності Компанії.

Зокрема, така інформація береться до уваги під час оцінки того, чи зазнав кредитний ризик значного зростання з моменту первісного визнання:

" фактичне або очікуване значне погіршення зовнішнього (якщо є доступним) чи внутрішнього кредитного рейтингу фінансового інструмента;

" значне погіршення зовнішніх ринкових показників кредитного ризику для конкретного фінансового інструмента, наприклад, значне збільшення кредитного спреду, цін свопу кредитного дефолту для дебітора або тривалість чи розмір, на який справедлива вартість фінансового активу стала менше за його амортизовану вартість;

" наявні або прогнозовані несприятливі зміни у господарській діяльності, фінансових або економічних умовах, котрі, як очікується, призведуть до значного зменшення здатності дебітора виконувати свої боргові зобов'язання;

" фактичне або очікуване значне погіршення операційних результатів дебітора;

" значне зростання кредитного ризику за іншими фінансовими інструментами того самого дебітора;

" фактична або очікувана значна несприятлива зміна у регуляторному, економічному або технологічному середовищі дебітора, яка призводить до значного погіршення здатності дебітора виконувати свої боргові зобов'язання.

Визначення дефолту. Компанія враховує наступне як складові елементи подій дефолту для цілей управління внутрішнім кредитним ризиком, оскільки історичний досвід свідчить, що фінансові активи, які відповідають будь-якому із перерахованих нижче критеріїв, зазвичай неможливо відшкодувати:

" коли відбувається порушення фінансових умов із боку дебітора; або

" інформація, отримана із внутрішніх або зовнішніх джерел, вказує на те, що дебітор

навіть чи здійснить виплати своїм кредиторам, включно з Компанією, у повному обсязі (без урахування будь-якого забезпечення, утримуваного Компанією).

Незалежно від зазначеного вище аналізу, Компанія вважає, що дефолт має місце, коли фінансовий актив є простроченим більше, ніж на 90 днів, якщо тільки у Компанії немає обґрунтованої та підтвердженої інформації для демонстрації того, що більш прийнятним буде застосування критерію дефолту з більшою тривалістю прострочення.

Оцінка та визнання очікуваних кредитних збитків. Оцінка очікуваних кредитних збитків проводиться для визначення вірогідності дефолту, рівня збитків у випадку дефолту (тобто величини збитку після настання дефолту) та загальні кредитні втрати у випадку дефолту. Оцінка вірогідності дефолту та рівня збитків у випадку дефолту базується на історичних даних, скоригованих з урахуванням прогностичної інформації, як описано вище. Щодо загальних кредитних втрат у випадку дефолту для фінансових активів, то вони дорівнюють валовій балансовій вартості активів на звітну дату.

Для фінансових активів очікувані кредитні збитки оцінюються як різниця між усіма потоками грошових коштів за договорами, які належать Компанії за договором, та всіма потоками грошових коштів, які Компанія передбачає отримати, дисконтовані із використанням первісної ефективної відсоткової ставки. Компанія визнає прибуток або збиток від зменшення корисності у складі прибутку або збитку для всіх фінансових інструментів із відповідним коригуванням балансової вартості за рахунок резерву під збитки.

Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають депозити в банках на вимогу, грошові кошти на рахунках в банках, грошові кошти в дорозі.

Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються за амортизованою вартістю, оскільки (i) вони утримуються для отримання потоків грошових коштів за договорами, і ці потоки грошових коштів являють собою виплати тільки основної суми заборгованості та відсотків за нею; і (ii) вони не класифікуються як активи, які оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку.

Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість

Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість первісно відображається за справедливою вартістю і у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективного відсотка.

Якщо існує ознака того, що активи, товари або послуги, які стосуються передоплати, не будуть отримані, то Компанія нараховує резерв знецінення на відповідну передплату з одночасним визнанням витрат у звіті про прибутки або збитки.

Фінансова допомога видана

Фінансова допомога видана оцінюється на момент первісного визнання за справедливою вартістю і у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективного відсотка.

Вплив у результаті первісного визнання фінансової допомоги визнається у складі прибутку або

збитку. Такий вплив визначається як різниця між справедливою вартістю фінансової допомоги станом на дату надання та її номінальною вартістю. Справедлива вартість визначається із використанням переважних ринкових відсоткових ставок для аналогічних інструментів (банківських позик з аналогічними умовами та валютами).

#### Припинення визнання фінансових активів

Компанія припиняє визнавати фінансовий актив лише у тих випадках, коли припиняють свою дію договірні права на потоки грошових коштів від цього активу, або ж коли вона передає фінансовий актив і всі істотні ризики й вигоди, пов'язані з володінням цим активом, іншому підприємству.

Після повного припинення визнання фінансового активу різниця між балансовою вартістю активу та сумою компенсації отриманої і до отримання визнається у складі прибутку або збитку.

#### Фінансові зобов'язання

Фінансові зобов'язання класифікуються або як такі, що оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, або як інші фінансові зобов'язання. Фінансові зобов'язання Компанії представлені у категорії інших фінансових зобов'язань і включають торгову та іншу кредиторську заборгованість, кредити та позики, фінансову допомогу та інші короткострокові зобов'язання.

#### Торговельна та інша кредиторська заборгованість

Торговельна та інша кредиторська заборгованість у подальшому оцінюється за амортизованою вартістю із використанням методу ефективного відсотка. Оскільки зазвичай очікуваний строк кредиторської заборгованості є коротким, її вартість відображається за номінальною вартістю без дисконтування, яка приблизно дорівнює її справедливій вартості.

#### Припинення визнання фінансових зобов'язань

Компанія припиняє визнавати фінансові зобов'язання тоді і тільки тоді, коли зобов'язання Компанії виконані, відмінені або спливає строк їхньої дії. Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання, визнання якого було припинене, і компенсацією сплаченою або до виплати визнається у складі прибутку або збитку.

### 4. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК

Застосування облікової політики Компанії, викладеної вище, вимагає від керівництва прийняття професійних суджень, оцінок та припущень стосовно балансової вартості активів та зобов'язань, інформацію про які не можна отримати із достатньою очевидністю з інших джерел. Оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які, на думку керівництва, вважаються доцільними у цих обставинах. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок.

Оцінки та відповідні припущення переглядаються на постійній основі. Результати переглядів облікових оцінок визнаються у тому періоді, в якому здійснюється такий перегляд, якщо результат перегляду впливає лише на цей період або у періоді перегляду та майбутніх періодах, якщо результат перегляду впливає на поточний та майбутній періоди.

## Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів

Керівництво Компанії 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 фактором, і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

### Основні джерела невизначеності оцінок

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

Чиста вартість реалізації запасів. У відповідності до МСБО 2 "Запаси" запаси відображаються за меншою з двох величин: первісної вартості та чистої вартості реалізації. Під час оцінки чистої вартості реалізації запасів Компанія застосовує різні професійні судження для визначення:

" очікуваної ціни продажу запасів під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням розрахункових витрат на завершення операції продажу; та

" рівня подальшого використання запасів.

На кожну звітну дату Компанія проводить оцінку балансової вартості запасів і відображає, якщо необхідно, списання вартості запасів до їхньої чистої вартості реалізації.

## 5. ПОТОЧНІ ЗАПАСИ

Запаси станом на 31 грудня 2021 та 2020 року були представлені таким чином:

| 31 грудня               |           |         |
|-------------------------|-----------|---------|
| 2021 року               | 31 грудня |         |
| 2020 року               |           |         |
| Незавершене виробництво | 872 472   | 411 029 |
| Товари для перепродажу  | 130 819   | -       |
| Готова продукція        | 76 995    | 428 601 |
| Інше                    | 105       | 58      |
| Усього запасів          | 1 080 391 | 839 688 |

## 6. ТОРГОВЕЛЬНА ТА ІНША ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

Залишки торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2021

та 2020 року були представлені таким чином:

|                                             | 31 грудня 2021 року | 31 грудня 2020 року |
|---------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Аванси видані підрядникам та постачальникам | 371 840             | 256 715             |
| Торговельна дебіторська заборгованість      | 89 530              | 74 853              |
| Інше                                        | 539                 | 289                 |
| Усього                                      | 461 909             | 331 857             |

Компанія регулярно оцінює резерв на покриття збитків від торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості у сумі, яка дорівнює очікуваним кредитним збиткам на весь строк дії заборгованості. Очікувані кредитні збитки оцінюються із використанням матриці забезпечення з урахуванням минулого досвіду щодо дефолту дебітора та аналізу поточного фінансового стану дебітора, скоригованого на фактори, притаманні конкретному дебітору, загальних економічних умов галузі, у якій дебітор провадить свою діяльність, оцінки поточного та прогнозного розвитку умов станом на звітну дату.

Відповідно до проведеної оцінки очікуваних кредитних збитків щодо торговельної дебіторської заборгованості та згідно з минулим досвідом погашення сум торгової дебіторської заборгованості, Компанія не очікує суттєвих кредитних збитків станом на 31 грудня 2021 та 2020 року.

#### 7. ІНШІ ПОТОЧНІ НЕФІНАНСОВІ АКТИВИ

Інші поточні нефінансові активи станом на 31 грудня 2021 та 2020 року були представлені активами із податку на додану вартість.

#### 8. ІНШІ ПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ АКТИВИ

Інші поточні фінансові активи станом на 31 грудня 2021 та 2020 року були представлені таким чином:

|                                                       | 31 грудня 2021 року | 31 грудня 2020 року |
|-------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Фінансова допомога видана                             | 109 654             | -                   |
| Облігації внутрішньої державної позики України (ОВДП) | 75 541              | -                   |
| Інші фінансові інвестиції                             | -                   | 25 534              |
| Усього                                                | 185 195             | 25 534              |

Станом на 31 грудня 2021 року Компанія обліковувала фінансову допомогу номінальною вартістю 119 780 тисяч гривень зі строком погашення до 6 грудня 2022 року за справедливою вартістю, використовуючи ринкову процентну ставку для еквівалентних інструментів на дату видачі фінансової допомоги в розмірі 10,5%.

Відсотки за валютними облігаціями внутрішньої державної позики становлять 3,9% річних,

термін погашення за цими облігаціями настане 14 квітня 2022 року.

## 9. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

Грошові кошти та їх еквіваленти станом на 31 грудня 2021 та 2020 року були представлені таким чином:

|                                                             | 31 грудня 2021 року | 31 грудня 2020 року |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Депозит в банку зі строком повернення до 3 місяців у гривні | 40 000              | -                   |
| Поточні рахунки в банках у гривні                           | 4 049               | 3 626               |
| Інше                                                        | 10                  | -                   |
| Усього                                                      | 44 059              | 3 626               |

Компанія на постійній основі оцінює резерв під збитки по грошовим коштам в сумі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам.

## 10. СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ

Станом на 31 грудня 2021 та 2020 років зареєстрований статутний капітал Компанії складав 175 000 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок.

Формування та сплата статутного капіталу в розмірі 175 000,00 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок, визначеного при заснуванні Компанії, відбувалась шляхом випуску 3 500 (три тисячі п'ятсот) штук простих іменних акцій номінальною вартістю 50,00 (п'ятдесят) гривень 00 копійок кожна, код цінних паперів: UA 1009691007. Емісія акцій на загальну суму: 175 000,00 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок, зареєстрована ДКЦПФР згідно вимог законодавства (дані Свідоцтва про реєстрацію випуску акцій: реєстраційний номер 119/1/03, дата реєстрації від 20.03.2003 року)

Станом на 31 грудня 2021 та 2020 років року єдиним акціонером та кінцевим бенефіціарним власником Компанії є Каграманян Рузанна Размиковна, яка володіє акціями Компанії в загальній кількості 3 500 штук та загальною номінальною вартістю: 175 000,00 (сто сімдесят п'ять тисяч) гривень 00 копійок, згідно Реєстру власників іменних цінних паперів Національного депозитарію України за № 120697зв, Код ISIN ЦП: UA 4000096374, реєстраційний номер 955/1/10.

Протягом 2021 та 2020 років Компанія не оголошувала про виплату дивідендів.

## 11. ІНШІ НЕПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші непоточні фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2021 та 2020 року були представлені таким чином:

|                             | 31 грудня 2021 року | 31 грудня 2020 року |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| Зобов'язання за облігаціями | 221 800             | 434 322             |

|                             |        |       |
|-----------------------------|--------|-------|
| Інші фінансові зобов'язання | 12 802 | 4 040 |
|-----------------------------|--------|-------|

|        |         |         |
|--------|---------|---------|
| Усього | 234 602 | 438 362 |
|--------|---------|---------|

#### ІНШІ ПОТОЧНІ НЕФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші поточні нефінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2021 та 2020 року були представлені таким чином:

|                                                         |                     |                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                                         | 31 грудня 2021 року | 31 грудня 2020 року |
| Аванси отримані від покупців                            | 1 290 391           | 507 007             |
| Кредиторська заборгованість за розрахунками із бюджетом | 58 411              | 21 766              |
| Інші поточні зобов'язання                               | 17 825              | 18 705              |
| Усього                                                  | 1 366 627           | 547 478             |

#### 13. ІНШІ ПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Інші поточні фінансові зобов'язання станом на 31 грудня 2021 та 2020 року були представлені таким чином:

|                                     |                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|---------------------|
|                                     | 31 грудня 2021 року | 31 грудня 2020 року |
| Зобов'язання за облігаціями         | 411 562             | 308 403             |
| Інші поточні фінансові зобов'язання | 8 656               | 4 990               |
| Усього                              | 420 218             | 313 393             |

#### 14. ПОДАТОК НА ПРИБУТОК

На прибуток Компанії нараховується податок на прибуток підприємств в Україні. Протягом років, що закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 року, податок на прибуток підприємств в Україні стягувався з оподатковуваного прибутку, за винятком дозволених доходів та витрат, з яких не здійснюються вирахування в цілях оподаткування, за ставкою у розмірі 18%.

За роки, що закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 років, витрати з податку на прибуток склалися з:

|                                             |       |      |
|---------------------------------------------|-------|------|
|                                             | 2021  | 2020 |
| Податок на прибуток поточного періоду       | -     | 31   |
| Витрати з відстроченого податку на прибуток | 3 829 | -    |
| Всього витрат з податку на прибуток за рік  | 3 829 | 31   |

#### 15. ДОХІД ВІД ЗВИЧАЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Дохід від звичайної діяльності за роки, які закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 року, був представлений таким чином:

|                                        | 2021    | 2020    |
|----------------------------------------|---------|---------|
| Дохід від реалізації готової продукції | 398 081 | 174 087 |
| Дохід від реалізації робіт та послуг   | 6 333   | 378     |
| Дохід від реалізації товарів -         | 2 151   |         |
| Усього                                 | 404 414 | 176 616 |

#### 16. СОБІВАРТІСТЬ РЕАЛІЗАЦІЇ

Собівартість реалізації за роки, які закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 року, була представлена таким чином:

|                                             | 2021    | 2020    |
|---------------------------------------------|---------|---------|
| Собівартість реалізованої готової продукції | 364 213 | 153 820 |
| Собівартість реалізованих робіт і послуг    | 4 683   | -       |
| Собівартість реалізованих товарів -         | 2 150   |         |
| Усього                                      | 368 896 | 155 970 |

#### 17. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ ТА ВИТРАТИ НА ЗБУТ

Адміністративні витрати та витрати на збут за роки, які закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 року, були представлені таким чином:

|                                     | 2021   | 2020   |
|-------------------------------------|--------|--------|
| Реклама                             | 14 176 | 10 416 |
| Заробітна плата та нарахування      | 12 080 | 7 514  |
| Комунальні послуги                  | 4 894  | 2 277  |
| Інформаційно-консультаційні послуги | 4 698  | 4 740  |
| Оренда обладнання та приміщень      | 4 363  | 75     |
| Знос та амортизація                 | 3 841  | 2 595  |
| Юридичні послуги                    | 2 676  | 804    |
| Інше                                | 5 540  | 3 618  |

|        |        |        |
|--------|--------|--------|
| Усього | 52 268 | 32 039 |
|--------|--------|--------|

## 18. ФІНАНСОВІ ДОХОДИ

Фінансові доходи за роки, які закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 року, були представлені таким чином:

|                                                    |        |        |
|----------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                    | 2021   | 2020   |
| Ефект дисконтування авансів отриманих від покупців | 72 956 | 8 256  |
| Ефект дисконтування зобов'язань за облігаціями     | 14 012 | 11 923 |
| Відсотки отримані                                  | 99     | -      |
| Усього                                             | 87 067 | 20 179 |

## 19. ФІНАНСОВІ ВИТРАТИ

Фінансові витрати за роки, які закінчилися 31 грудня 2021 та 2020 року, були представлені таким чином:

|                                                     |        |        |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
|                                                     | 2021   | 2020   |
| Амортизація дисконту авансів отриманих від покупців | 17 938 | 12 149 |
| Амортизація дисконту зобов'язань за облігаціями     | 15 746 | 10 690 |
| Ефект дисконтування фінансової допомоги виданої     | 10 126 | -      |
| Інше                                                | 432    | 944    |
| Усього                                              | 44 242 | 23 783 |

## 20. УМОВНІ ТА КОНТРАКТНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

### Оподаткування

Для податкового середовища в Україні характерні складність податкового адміністрування, суперечливі тлумачення податковими органами податкового законодавства та нормативних актів, які, окрім іншого, можуть збільшити фінансовий тиск на платників податків. Непослідовність у застосуванні, тлумаченні і впровадженні податкового законодавства може призвести до судових розглядів, які, у кінцевому рахунку, можуть стати причиною нарахування додаткових податків, штрафів і пені, і ці суми можуть бути суттєвими. Змушений вирішувати поточні економічні та політичні проблеми, уряд розглядає можливість запровадження певних реформ у податковій системі України.

Наприкінці 2021 року Верховна Рада прийняла Проєкт Закону №5600 про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень. Зміни до Податкового кодексу вступають в силу з 1

січня 2022 року. Серед інших змін новим Законопроектом внесено:

" Обмеження на використання податкових збитків. Починаючи з 2022 року, встановлюється обмеження для врахування податкових збитків для великих платників податку у розмірі 50% від задекларованої минулорічної суми збитків.

" Суттєво обмежено строк віднесення суми ПДВ до складу податкового кредиту. Скорочується період, протягом якого платник податків має право віднести суми ПДВ до складу податкового кредиту (365 днів проти 1095 у попередній редакції).

15 березня 2022 року Верховна Рада ухвалила Проект Закону № 7137-д "Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період воєнного стану". Зміни набирають чинності з моменту їх оголошення та, як очікується, залишаться в силі, поки в Україні діє воєнний стан.

Серед інших змін, новий Закон запровадив:

" Платники податків звільняються від відповідальності у випадку не дотримання термінів сплати податків та зборів, подання звітності та податкової звітності (крім декларування єдиного податку під 2%), реєстрації у відповідних реєстрах податкових або акцизних накладних за відсутності можливості їх подати. Платники податків зобов'язані подати відповідну звітність протягом трьох місяців після припинення або скасування воєнного стану в Україні.

" На період до припинення або скасування воєнного стану на території України, всі податкові перевірки не розпочинаються, а розпочаті перевірки зупиняються. Однак винятки стосуються настільних (тобто віртуальних) аудитів для підтвердження відшкодування ПДВ та перевірок, спрямованих на перевірку порядку роботи з готівкою та дотримання законодавства про працю, які триватимуть під час воєнного стану.

" Юридичні особи резиденти та фізичні особи підприємці (з сумою річного доходу до 10 мільярдів гривень та в незалежності кількості працівників), платники податку на прибуток, можуть тимчасово стати платниками податку третьої групи з ставкою єдиного податку 2%.

" Суми сплаченого ПДВ в вартості товарів та послуг можуть включатись до податкового кредиту без податкових накладних на час військового стану. При цьому, протягом 6 місяців після припинення або скасування дії воєнного стану платники зобов'язані забезпечити реєстрацію податкових накладних.

" Неможливість здійснення державою бюджетного відшкодування ПДВ у зв'язку із введенням воєнного стану не вважається заборгованістю, а відповідно пеня не нараховується на такі суми. Як наслідок, здійснення бюджетного відшкодування ПДВ може бути значно ускладнено.

В той же час, 12 травня 2022 року Верховною Радою України було прийнято Проект закону №7360 "Про внесення змін до ПКУ та інших законів України щодо особливостей податкового адміністрування податків, зборів та єдиного внеску під час дії воєнного, надзвичайного стану", що містить суттєві зміни щодо адміністрування податків та зборів під час воєнного стану. 25 травня 2022 року даний закон було підписано Президентом України та він вступив в силу. Відповідно до закону відновлюється обов'язок сплати податків, реєстрації ПН і подання звітності для платників, які мають можливість своєчасно виконувати цей обов'язок, відновлено можливість податкової проводити документальні позапланові перевірки та застосовувати

штрафи за результатами таких перевірок. Мораторій на штрафи, встановлений з метою запобігання COVID-19, припиняє свою дію.

На думку керівництва, Компанія дотримується всіх вимог чинного податкового законодавства станом на 31 грудня 2021 та 2020 року і в даний час здійснює оцінку можливого впливу в результаті вжитих змін.

#### Юридичні питання

Під час звичайної господарської діяльності Компанія виступає стороною судових процесів та спорів. Керівництво Компанії вважає, що остаточний розмір зобов'язань, які можуть виникнути внаслідок цих судових процесів або спорів, не матиме істотного впливу на фінансовий стан або результати майбутньої діяльності Компанії.

#### 21. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ ОСІБ

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна зі сторін має можливість контролювати іншу сторону або справляти істотний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та управлінських рішень. Для складання цієї фінансової звітності, до пов'язаних сторін, як зазначено в МСБО 24 "Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін", відносяться:

- о акціонер;
- о близькі родичі акціонера;
- о провідний управлінський персонал Компанії;
- о організації, які піддаються істотному впливу з боку акціонера (берефіціарного власника), як прямо, так і опосередковано (через близьких родичів);
- о дочірнє підприємство.

При розгляді кожного випадку відносин, які можуть бути відносинами між пов'язаними сторонами, увага приділяється суті цих відносин, а не лише їх юридичній формі.

Операції із пов'язаними сторонами:

За 2021 р.      За 2020 р.

Винагорода ключовому управлінському персоналу      2 071    1 621

Надання безпроцентних позик організаціям, які піддаються істотному впливу з боку акціонера  
19 890      18 351

Поставка товарів, робіт, послуг акціонеру та близьким родичам      13 847 -

Надання послуг з оренди організаціям, які піддаються істотному впливу з боку акціонера (берефіціарного власника), як прямо, так і опосередковано (через близьких родичів)85      5

Отримання послуг з реклами і користування правами інтелектуальної власності від організацій, які піддаються істотному впливу з боку акціонера (берефіціарного власника), як прямо, так і

опосередковано (через близьких родичів) 11 342 5

Операції із пов'язаними сторонами протягом 2020 і 2021 років здійснювалися на ринкових умовах. Усі безпроцентні позики, надані Компанією пов'язаним сторонам, надавалися в господарських інтересах Компанії.

Залишки розрахунків із пов'язаними сторонами станом на початок і кінець звітного періоду:

31 грудня 2021 р.      31 грудня 2020 р.

Заборгованість перед ключовим управлінським персоналом      -      -

Заборгованість організацій, які піддаються істотному впливу з боку акціонера, перед Компанією за надані безпроцентні позики      18 351 13 750

Заборгованість Компанії перед акціонером і близькими родичами за одержаними авансами 20451      6 663

Заборгованість організацій, які піддаються істотному впливу з боку акціонера (берефіціарного власника), як прямо, так і опосередковано (через близьких родичів) перед Компанією за надані послуги з оренди      108      6

Заборгованість організацій, які піддаються істотному впливу з боку акціонера (берефіціарного власника), як прямо, так і опосередковано (через близьких родичів) перед Компанією за одержані аванси за послуги з реклами і користування правами інтелектуальної власності      3 099 9 929

## 22. СПРАВЕДЛИВА ВАРТІСТЬ ФІНАНСОВИХ ІНСТРУМЕНТІВ

У цій примітці подано інформацію про те, яким чином Компанія визначає справедливу вартість різноманітних фінансових активів та фінансових зобов'язань.

Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана у результаті продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від того чи спостерігається така ціна безпосередньо чи оцінена за допомогою іншого методу оцінювання. Під час оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання Компанія бере до уваги характеристики відповідного активу або зобов'язання так, якби учасники ринку враховували ці характеристики під час визначення ціни активу або зобов'язання на дату оцінки. Справедлива вартість для цілей оцінки та/або розкриття у цій фінансовій звітності визначається на такій основі.

Окрім того, для цілей фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за категоріями на Рівні 1, 2 або 3 у залежності від того, наскільки вхідні дані, використані для оцінок справедливої вартості, піддаються спостереженню, і важливості таких вхідних даних для оцінки справедливої вартості у цілому, які можна викласти таким чином:

"      вхідні дані Рівня 1 являють собою ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких підприємство може мати доступ на дату оцінки;

"      вхідні дані Рівня 2 являють собою вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано; та

" вхідні дані Рівня 3 є вхідними даними для активу чи зобов'язання, які не піддаються спостереженню.

## 23. ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

Для діяльності Компанії характерна низка фінансових ризиків: ринкового ризику (включно з валютним ризиком), ризику концентрації, кредитного ризику та ризику ліквідності. Компанія переглядає та узгоджує свою політику управління ризиками для мінімізації їхнього потенційного негативного впливу на свої фінансові показники діяльності.

### Основні категорії фінансових інструментів

До основних фінансових зобов'язань Компанії належать торговельна кредиторська заборгованість та орендні зобов'язання, які представлені іншими непоточними та поточними фінансовими зобов'язаннями. Основною метою цих фінансових інструментів є залучення фінансування для операційної діяльності Компанії.

31 грудня 2021 року

31 грудня 2020 року

### Фінансові активи

|                                                        |         |         |
|--------------------------------------------------------|---------|---------|
| Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість | 90 069  | 75 142  |
| Інші поточні фінансові активи                          | 185 195 | 25 534  |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                        | 44 059  | 3 626   |
| Усього фінансових активів                              | 319 323 | 104 302 |

### Фінансові зобов'язання

|                                                         |         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|---------|
| Інші непоточні фінансові зобов'язання                   | 234 602 | 438 362 |
| Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість | 11 179  | 11 173  |
| Інші поточні фінансові зобов'язання                     | 420 218 | 313 393 |
| Усього фінансових зобов'язань                           | 665 999 | 762 928 |

Основними ризиками, які виникають при використанні фінансових інструментів Компанії, є валютний ризик, кредитний ризик та ризик ліквідності.

### Кредитний ризик

Кредитний ризик являє собою ризик того, що клієнт може не виконати повністю або частково свої зобов'язання перед Компанією вчасно, що призведе до фінансових збитків у Компанії.

Кредитний ризик виникає у результаті операцій продажу Компанії, які здійснюються на кредитних умовах, а також інших операцій з контрагентами, за якими виникають фінансові активи.

Управління кредитним ризиком здійснюється окремо за кожним контрагентом.

Кредитний ризик виникає з грошей та їх еквівалентів, а також кредитів, наданих клієнтам, включно з непогашеною дебіторською заборгованістю. Під час вибору банків для роботи до уваги беруться тільки високоякісні українські або міжнародні банки, оскільки вважається, що вони мають мінімальний ризик дефолту. Рівень кредитного ризику перед іншими клієнтами затверджується і контролюється на постійній основі індивідуально за кожним клієнтом.

Компанії не потрібно формувати забезпечення стосовно торгової та іншої дебіторської заборгованості.

Максимальна сума кредитного ризику була представлена таким чином:

|                                                        | 31 грудня 2021 року | 31 грудня 2020 року |
|--------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість | 90 069              | 75 142              |
| Інші поточні фінансові активи                          | 185 195             | 25 534              |
| Грошові кошти та їх еквіваленти                        | 44 059              | 3 626               |
| Усього                                                 | 319 323             | 104 302             |

#### Ризик ліквідності

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі настання строків їхнього погашення. Компанія здійснює ретельний моніторинг та управління своєю позицією ліквідності. Компанія використовує детальне бюджетування та прогнозування потоків грошових коштів для того, щоб забезпечити наявність достатніх ресурсів для виконання своїх платіжних зобов'язань, а також аналізує свій коефіцієнт ліквідності.

Зведена інформація щодо термінів погашення фінансових зобов'язань Компанії на основі найранішої дати, на яку Компанія може бути змушена здійснити виплату, та недисконтованих потоків грошових коштів від основної суми боргу та відсотків представлена таким чином:

| 31 грудня 2021 року                                     | До 3 місяців     | Від 3 місяців до 1 року | Від 1 до 2 років |
|---------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|------------------|
|                                                         | Від 2 до 3 років | Усього                  |                  |
| Інші непоточні фінансові зобов'язання                   | -                | -                       | 234 602          |
| 234 602                                                 |                  |                         | -                |
| Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість | 11 179           | -                       |                  |
| -                                                       | -                | 11 179                  |                  |
| Інші поточні фінансові зобов'язання                     | 8 656            | 411 562                 |                  |
| 420 218                                                 |                  |                         |                  |
| Усього                                                  | 19 835           | 411 562                 | 234 602          |
| 999                                                     |                  |                         | -                |
|                                                         |                  |                         | 665              |

| 31 грудня 2020 року                                     | До 3 місяців<br>Від 2 до 3 років | Від 3 місяців до 1 року<br>Усього | Від 1 до 2 років | Від 2 до 3 років |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Інші непоточні фінансові зобов'язання                   | -                                | -                                 | 234 602          | 203              |
| 760                                                     | 438 362                          |                                   |                  |                  |
| Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість |                                  | 11 173                            | -                |                  |
| -                                                       | -                                | 11 173                            |                  |                  |
| Інші поточні фінансові зобов'язання                     | 4 990                            | 308 403                           | -                |                  |
| -                                                       | 313 393                          |                                   |                  |                  |
| Усього                                                  | 16 163                           | 308 403                           | 234 602          | 203 760          |
| 762 928                                                 |                                  |                                   |                  |                  |

#### 24. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОГО ПЕРІОДУ

24 лютого 2022 року Росія розпочала військове вторгнення на територію України. Багато українських міст зазнали значних руйнувань у результаті постійних ракетних ударів та артилерійських обстрілів, у результаті чого було вбито тисячі людей і багато людей зазнали пошкоджень, включно з цивільними особами.

На дату випуску цієї фінансової звітності Компанія продовжує провадити свою операційну діяльність без будь-яких обмежень. Керівництво Компанії контролює усі свої операції. Інформація про інші події після звітного періоду також розкривається у примітці щодо операційного середовища. Факти впливу війни на Компанію, які є наразі відомими, та вжиті керівництвом заходи у відповідь представлені у Примітці 3.

#### 25. ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Цю фінансову звітність було схвалено керівництвом Компанії і затверджено до випуску 31 жовтня 2022 року.

**XV. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)**

|    |                                                                                                                 |                                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | Найменування аудиторської фірми (П.І.Б. аудитора - фізичної особи - підприємця)                                 | Товариство з обмеженою відповідальністю "ГРИФОН АУДИТ"                                                  |
| 2  | Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності                                                   | 3 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності |
| 3  | Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)  | 39528242                                                                                                |
| 4  | Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора                                                                   | 01010, м. Київ, вул. Московська, буд.32/2                                                               |
| 5  | Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності         | 4631                                                                                                    |
| 6  | Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)       | номер: 362/4, дата: 25.04.2019                                                                          |
| 7  | Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності                                                    | з 01.01.2021 по 31.12.2021                                                                              |
| 8  | Думка аудитора (01 - немодифікована; 02 - із застереженням; 03 - негативна; 04 - відмова від висловлення думки) | 01 - немодифікована                                                                                     |
| 9  | Пояснювальний параграф (за наявності)                                                                           |                                                                                                         |
| 10 | Номер та дата договору на проведення аудиту                                                                     | номер: 18/08/2022-а, дата: 18.08.2022                                                                   |
| 11 | Дата початку та дата закінчення аудиту                                                                          | дата початку: 18.08.2022, дата закінчення: 26.12.2022                                                   |
| 12 | Дата аудиторського звіту                                                                                        | 26.12.2022                                                                                              |
| 13 | Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн                                                             | 472 500,00                                                                                              |
| 14 | Текст аудиторського звіту                                                                                       |                                                                                                         |

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

Акціонерам та керівництву ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА

"ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД"

НАЦІОНАЛЬНІЙ КОМІСІЇ З ЦІННИХ ПАПЕРІВ ТА ФОНДОВОГО РИНКУ

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД" ("Компанія"), що складається з звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2021 року, та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2021 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності ("МСФЗ") та відповідно до Закону України "Про

бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" щодо складання фінансової звітності ("Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність").

Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту ("МСА"). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Наведена фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Компанія здатна продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Як зазначено у Примітці 2, Примітці 3 та Примітці 24 до фінансової звітності, з 24 лютого 2022 року вплив триваючих військових дій в Україні, масштаби їх подальшого розвитку, терміни припинення цих дій та остаточне вирішення є непередбачуваними та негативно впливають на операційну діяльність Компанії.

Ці умови, разом з іншими питаннями, викладеними в Примітці 3, створюють суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Плани керівництва стосовно цих питань також викладені у Примітці 3 до цієї фінансової звітності. Фінансова звітність не містить жодних коригувань, які могли б знадобитися у результаті цієї невизначеності. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключове питання аудиту

Ключове питання аудиту - це питання, яке, на наше професійне судження, було найбільш значущим під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Це питання розглядалось у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувалось при формуванні думки щодо цієї фінансової звітності. Ми не висловлюємо окремої думки щодо цього питання.

Запаси

Компанія обліковує поточні запаси в розмірі 1 080 391 тис. грн, що становить 53,7% від загальної суми активів звітності АТ "ПОЗНЯКИ-ЖИЛ-БУД".

Найбільша сума вартості запасів припадає на вартість незавершеного будівництва.

В звітності запаси відображаються за найменшою з двох оцінок: первісною вартістю або чистою вартістю реалізації.

Оцінка запасів вимагає застосування суттєвих суджень та припущень управлінського персоналу, а тому може містити ризик суттєвого викривлення.

Ми вважаємо, що оцінка запасів є одним з ключових питань аудиту.

Наші аудиторські процедури включали наступне:

Ми вивчили та оцінили обґрунтованість облікових політик та облікових оцінок щодо обліку запасів.

Ми вивчили організацію та надійність системи бухгалтерського обліку запасів.

Під час оцінки чистої вартості реалізації запасів Компанія застосовує різні професійні судження.

Ми провели тестування :

" очікуваної ціни продажу запасів під час звичайної господарської діяльності, за вирахуванням розрахункових витрат на завершення операції продажу;

" рівня подальшого використання запасів

Ми проаналізували події після дати балансу, які можуть надати підтвердження оцінкам управлінського персоналу.

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у:

Річній інформації емітента цінних паперів за 2021 рік, що включає у своєму складі Звіт керівництва (в т.ч. звіт про корпоративне управління), що підготовлена відповідно до Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію, і ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно включити до нашого звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Компанії.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

" Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю.

" Отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю.

" Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом.

" Доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.

" Оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання. Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг та час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

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

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора, крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за вкрай виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Ми підтверджуємо, що ми не надавали послуг, що заборонені МСА чи частиною 4 статті Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність", та що ключовий партнер з аудиту та аудиторська фірма були незалежними по відношенню до Компанії при проведенні аудиту.

Відповідно до "Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринку капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (надалі - "НКЦПФР")" від 22 липня 2021 року №555 (надалі - "Вимоги НКЦПФР"), зазначаємо наступне:

" Повне найменування Компанії, інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності наведено в Примітці 1 та 10 до фінансової звітності та вона відповідає інформації про структуру власності та кінцевого бенефіціарного власника Компанії, розкритій в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань.

" Станом на 31 грудня 2021 року Компанія не була контролером чи учасником небанківської групи.

" Компанія не є підприємством, що становить суспільний інтерес відповідно до вимог Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність.

" Станом на 31 грудня 2021 року Компанія володіла корпоративними правами в розмірі 95% статутного капіталу наступного дочірнього підприємства: КОРПОРАЦІЯ "ТАРЯН ГРУП" (місцезнаходження: 02068, м. Київ, вул. Драгоманова, буд. 17, Код ЄДРПОУ: 30183182).

Компанія не складала консолідованої фінансової звітності, оскільки разом із дочірнім підприємством утворює середню групу відповідно до статті 12 Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність.

" Пруденційні показники, встановлені НКЦПФР для відповідного виду діяльності для професійних учасників ринку капіталу та організованих товарних ринків, не поширюється на Компанію.

" За підсумками перевірки фінансово-господарської діяльності Компанії за результатами року, що закінчився 31 грудня 2021 р., ревізором підтверджено достовірність та повноту даних фінансової звітності Компанії за відповідний період та відсутність фактів порушення законодавства під час провадження фінансово-господарської діяльності Компанії, а також встановленого порядку ведення бухгалтерського обліку та подання звітності.

" Як зазначено в розділі "Інша інформація" нашого звіту, за результатами проведеної нами роботи у ході аудиту, на нашу думку, інформація, наведена у Річній інформації емітента цінних паперів за 2021 рік (що включає у своєму складі Звіт керівництва (в т.ч. звіт про корпоративне управління)), за який підготовлена фінансова звітність, відповідає фінансовій звітності Компанії. Ми не виявили фактів суттєвих викривлень, які потрібно включити до нашого звіту.

" Розмір статутного капіталу Компанії станом на 31 грудня 2021 року відповідає установчим документам, інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

" Події, які не знайшли відображення у окремій фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Компанії на 31 грудня 2021 року, відсутні.

" Фактів невідповідності інформації про склад і структуру фінансових інвестицій вимогам МСФЗ не виявлено.

" Інформації про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Компанії у майбутньому не виявлено.

" Товариство з обмеженою відповідальністю "Грифон Аудит" (ідентифікаційний код за ЄДРПОУ 39528242, веб сторінка <https://gryphon.ua/en/>) проводило аудит фінансової звітності Компанії на підставі договору про надання послуг у сфері аудиту №18/08/2022-а від 18 серпня 2022 року. Аудит був проведений у період з 1 листопада 2022 року до дати цього звіту.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГРИФОН АУДИТ". Місцезнаходження: Україна, 01010, місто Київ, вул. Московська, будинок 32/2.

Номер реєстрації аудиторської фірми в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності № 4631.

Ключовий партнер з аудиту Линник Олена Анатоліївна

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності АПУ № 101301.

## **XVI. Твердження щодо річної інформації**

Річна фінансова звітність, підготовлена відповідно до стандартів бухгалтерського обліку, що вимагаються згідно із Законом України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента і юридичних осіб, які перебувають під його контролем. Звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності та стан емітента і юридичних осіб разом з описом основних ризиків та невизначеностей, з якими вони стикаються у своїй господарській діяльності.

## **XIX. Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні**

**папери, що виникала протягом звітного періоду**

| Дата виникнення події | Дата оприлюднення Повідомлення (Повідомлення про інформацію) у загальнодоступній інформаційній базі даних НКЦПФР або через особу, яка провадить діяльність з оприлюднення регульованої інформації від імені учасників фондового ринку | Вид інформації                                                                                                       |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1                     | 2                                                                                                                                                                                                                                     | 3                                                                                                                    |
| 19.05.2021            | 20.05.2021                                                                                                                                                                                                                            | Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу |
| 19.05.2021            | 20.05.2021                                                                                                                                                                                                                            | Відомості про прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 25 відсотків статутного капіталу |
| 29.04.2021            | 29.04.2021                                                                                                                                                                                                                            | Відомості про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів                           |
| 29.04.2021            | 29.04.2021                                                                                                                                                                                                                            | Відомості про зміну складу посадових осіб емітента                                                                   |