

## Титульний аркуш

\_\_\_\_\_

(дата реєстрації емітентом електронного документа)

№

\_\_\_\_\_

(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).

\_\_\_\_\_

Директор

(посада)

\_\_\_\_\_

(підпис)

\_\_\_\_\_

Манєвський Владислав Валерійович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи емітента)

### Річна інформація емітента цінних паперів за 2021 рік

#### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ"
2. Організаційно-правова форма: Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи: 36386439
4. Місцезнаходження: 01033, Україна, Голосіївський р-н, м. Київ, вул. Паньківська, буд. 14
5. Міжміський код, телефон та факс: +38-067-466-23-29, факс відсутній
6. Адреса електронної пошти: manvv2009@gmail.com
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 Єдиного Учасника від 28 березня 2023 року №110.
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://gic.estate/>

(URL-адреса сторінки)

(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  |   |
| 3. Відомості про участь емітента в інших юридичних особах  |   |
| 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)  |   |
| 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)   | X |
| 11. Звіт керівництва (звіт про управління)   |   |
| 1) вірогідні перспективи подальшого розвитку емітента  |   |
| 2) інформація про розвиток емітента  |   |
| 3) інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів емітентом, якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат емітента |   |
| - завдання та політика емітента щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування    |   |
| - інформація про схильність емітента до цінних ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків   |   |
| 4) звіт про корпоративне управління  |   |
| - власний кодекс корпоративного управління, яким керується емітент   |   |
| - кодекс корпоративного управління фондової біржі, об'єднання юридичних осіб або інший кодекс корпоративного управління, який емітент добровільно вирішив застосовувати                                      |   |
| - інформація про практику корпоративного управління, застосовувану понад визначені законодавством вимоги   |   |
| - інформація про проведені загальні збори акціонерів (учасників)   |   |
| - інформація про наглядову раду  |   |
| - інформація про виконавчий орган  |   |
| - опис основних характеристик систем внутрішнього контролю і управління ризиками емітента  |   |
| - перелік осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій емітента   |   |
| - інформація про будь-які обмеження прав участі та голосування акціонерів (учасників) на загальних зборах емітента   |   |
| - порядок призначення та звільнення посадових осіб емітента  |   |
| - повноваження посадових осіб емітента   |   |
| 12. Інформація про власників пакетів 5 і більше відсотків акцій із зазначенням відсотка, кількості, типу та/або класу належних їм акцій  |   |
| 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
- 1) інформація про випуски акцій емітента
- 2) інформація про облигації емітента
- 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 облигацій підприємств, виконання зобов'язань за якими здійснюється шляхом передання об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва)
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
- 1) інформація про основні засоби емітента (за залишковою вартістю)
- 2) інформація щодо вартості чистих активів емітента
- 3) інформація про зобов'язання емітента
- 4) інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції
- 5) інформація про собівартість реалізованої продукції
- 6) інформація про осіб, послугами яких користується емітент
25. Інформація про прийняття рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів
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
30. Відомості про аудиторський звіт незалежного аудитора, наданий за результатами аудиту фінансової звітності емітента аудитором (аудиторською фірмою)
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
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 виникла протягом звітного періоду
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:

- Відомості про участь емітента в інших юридичних особах не надається, т.щ. Товариство не приймає участі в інших юридичних особах. - Інформація про рейтингове агентство не надається, тому що згідно з законодавством України Товариство та цінні папери, випущені їм, не потребують визначення рейтингової оцінки. - Інформація про наявність філіалів або інших відокремлених структурних підрозділів емітента не надається, тому що такі підрозділи відсутні. - Інформація про судові справи емітента не надається, тому що Товариство не є учасником судових справ, за якими відкрито у звітному році на суму 1 або більше відсотків активів Товариства або його дочірніх підприємств. - Інформація про штрафні санкції емітента не надається, тому що штрафи не накладались. - Інформація про акції емітента не надається, тому що таких цінних паперів не випускалось. - Інформація про інші цінні папери, випущені емітентом не надається, тому що таких цінних паперів не випускалось. - Інформація про похідні цінні папери емітента не надається, тому що таких цінних паперів не випускалось. - Інформація про забезпечення випуску боргових цінних паперів не надається, тому що таких цінних паперів не випускалось. - Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції та Інформація про собівартість реалізованої продукції не надається, тому що Товариство не займається видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. - Інформація про виплату дивідендів та інших доходів за цінними паперами не надається, тому що дивіденди та інші доходи не виплачувались. - Відомості щодо особливої інформації та інформації про іпотечні цінні папери, що виникла протягом звітного періоду не надається, тому що таких подій не відбувались. - В зв'язку з тим, що поле "Дата" не передбачає відсутність запису, то у разі, якщо подія не відбувалась, це поле заповнено датою, що є наймовірною для таких подій, а саме: 01.01.1900. Незаповненні графи звіту емітента вважати такими, що мають "нульове" значення, або свідчать про відсутність події.

### III. Основні відомості про емітента

**1. Повне найменування**

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ"

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

ТОВ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ"

**3. Дата проведення державної реєстрації**

19.02.2009

**4. Територія (область)**

м. Київ

**5. Статутний капітал (грн)**

20000

**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)**

6

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

68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна

01.11 - Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних

культур

01.19 - Вирощування інших однорічних і дворічних культур

**10. Банки, що обслуговують емітента**

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

ФІЛІЯ - ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ПО М. КИЄВУ ТА КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ

ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "ДЕРЖАВНИЙ ОЩАДНИЙ БАНК УКРАЇНИ", МФО 322669

2) IBAN

UA453226690000026002300787574

3) поточний рахунок

UA453226690000026002300787574

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

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ПРЕУС БАНК МКБ", МФО 300658

5) IBAN

UA773006580000026009007100791

6) поточний рахунок

UA773006580000026009007100791

## **XI. Опис бізнесу**

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

Вищим органом управління Товариства є Загальні збори учасників, що складаються з учасників та/або їх представників. Виконавчим органом Товариства, що здійснює управління поточною діяльністю, є Директор, який призначається Загальними зборами учасників. Контроль за фінансово-господарською діяльністю Директора може здійснювати ревізійна комісія. На сьогоднішній день ревізійна комісія в Товаристві не створювалась. Зміни в організаційній структурі у відповідності з попереднім звітним періодом не відбувались.

**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 6 осіб. Середня чисельність осіб, які працюють за сумісництвом - 1 особа. Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня) - 1 особа. Фонд оплати праці: 159.6 тис. грн. Факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року: Фонд оплати праці збільшився відносно попереднього періоду на 75.6 тис. грн. Рівень фахової підготовки і кількість працівників відповідають виробничим потребам емітента. У звітному періоді Товариство не проводило заходи, спрямовані на підвищення фахового рівня працівників.

**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**

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

**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 проводить спільну діяльність з іншими організаціями, підприємствами, установами.

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

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб протягом звітного періоду до емітента не надходили.

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

Ведення бухгалтерського обліку здійснюється відповідно до вимог Закону України від 16.07.99р. №996-XIV "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", положень (стандартів) бухгалтерського обліку та інших нормативних актів Міністерства фінансів України щодо організації бухгалтерського обліку в Україні. Товариство відображає господарські операції у реєстрах згідно з "Методичними рекомендаціями по застосуванню реєстрів бухгалтерського обліку", затвердженими наказом Міністерства фінансів України №356 від 29.12.2000р. Бухгалтерська звітність відображає наростаючим підсумком майнове та фінансове становище за звітний період і ґрунтується на даних синтетичного та аналітичного обліку. Для відображення у бухгалтерському обліку і звітності господарські операції оцінюються в національній грошовій одиниці України способом підсумовування проведених витрат.

**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 економічної діяльності Емітента є надання в оренду й експлуатацію власного нерухомого майна (код КВЕД 68.20). ТОВ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ" належать на праві власності офісні нежитлові приміщення загальною площею 1737 кв.м, що розташовані за адресою: м. Київ, вул. Паньківська, 14, а також 18 (вісімнадцять) машиномісць, що розташовані в підземному паркінгу за адресою: м. Київ, вул. Саксаганського, 70А. Послуги з надання в оренду зазначеного нерухомого майна та супутні експлуатаційні послуги складають практично весь дохід Емітента, починаючи з 2012 року та по теперішній час. Чистий дохід від реалізації послуг з надання в оренду власного нерухомого майна Емітента за період з початку року складає - 10995.4 тис. грн. (десять мільйонів дев'яносто дев'яносто п'ять тисяч чотириста гривень). Протягом звітного періоду основним видом діяльності Товариства, від якого одержано практично більше 95% доходу (крім доходу від банківських депозитів), є надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (за КВЕД 68.20).

**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**

Істотних (основних) придбань та відчужень активів за останні п'ять років, які мали би вплив на діяльність Товариства, не було.

**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, прогностні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення**

Основні засоби розташовані за адресою місцезнаходження Товариства. У звітному періоді значних правочинів щодо основних засобів емітент не укладав. Утримання активів здійснюється за власні кошти Товариства. На думку емітента, екологічні питання не позначаються на використанні активів підприємства. Планів капітального будівництва у Товариства немає у зв'язку з нестачею фінансування. Удосконалення основних засобів планується при наявності коштів. Володіння ОЗ здійснюється на правах власності на постійній основі. Первісна вартість основних засобів 89726,4 тис. грн.; Нараховано знос - 15908,2 тис. грн. Ступінь зносу 17,7 %; Ступінь використання - 100 %, Суттєві зміни у вартості основних засобів не відбувались.

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

Істотними проблемами, що впливають на діяльність Товариства, є фінансово-економічні проблеми. Серед них інфляційні процеси (підвищення цін на енергоресурси, на товарно-матеріальні цінності та інше), здороження кредитних ресурсів, а також система оподаткування: значні непрямі податки до бюджету, які не пов'язані з виробничою діяльністю Товариства, а саме земельний податок, податок на нерухомість. Слід зазначити необхідність оновлювати матеріально-технічну базу, що потребує інвестицій (фінансування) із залученням яких є труднощі. Негативний вплив на розвиток емітента може мати погіршення міжнародної та економічної ситуації в Україні викликане, зокрема, агресією Російської Федерації проти нашої держави та обмежувально-карантинними заходами, пов'язаними з продовженням пандемії гострої респіраторної хвороби COVID-19 в Україні та світі, що матиме наслідком зниження попиту на послуги Товариства.

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

Фінансування господарської діяльності здійснюється на принципах госпрозрахунку. Обрана емітентом політика базується на власних коштах. Робочий капітал достатній для виконання обсягів замовлень згідно укладених договорів та поточних потреб. Одним із шляхів покращення ліквідності може бути збільшення власних обігових коштів за рахунок зростання обсягів надання послуг при стабільності цінової політики в державі.

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

Товариством укладені довгострокові договори оренди власного нерухомого майна, які забезпечують доходи близько 11 млн. грн. на рік, що дозволяє прогнозувати виконання Товариством зобов'язань за облігаціями. Дебіторська заборгованість за роботи, товари та послуги становить - 413,9 тис. грн. Кредиторська заборгованість за роботи, товари та послуги становить - 54,4 тис. грн.

## **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)**

Найближчий рік Товариство планує виконувати довгострокові договори оренди власного нерухомого майна, що забезпечує йому гарантований дохід та дозволяє розміщувати отримані кошти на банківських депозитах та в ОВДП.

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

Товариство немає політики щодо досліджень та розробок, тому витрат на дослідження та розробку за звітний рік немає.

## **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**

Єдиний Учасник ТОВ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ" прийняв рішення про емісію облігацій (Протокол № 61 від 04.06.2020 р.). Емісія здійснюється з метою переведення існуючих грошових зобов'язань Емітента в облігації. Грошові зобов'язання в сумі 44067000,00 (сорок чотири мільйони шістьдесят сім тисяч гривень 00 копійок) грн. виникли у Емітента у зв'язку з добровільним виходом 02 березня 2020 року зі складу Учасників Емітента колишнього Учасника. Погашення облігацій і виплата відсоткового доходу за ними буде здійснюватися за рахунок коштів Емітента, які будуть отримані від фінансово-господарської діяльності, після виплати заробітної плати, розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. У разі прийняття



Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку рішення про визнання емісії облігацій недійсною, незатвердження емітентом у встановлені строки результатів емісії облігацій або у разі відмови від емісії облігацій після початку розміщення облігацій, емітент не повертає першому власнику внески за облігації, оскільки договір про заміну первісного зобов'язання зобов'язанням за облігаціями (новацією), який був укладений в процесі розміщення облігацій, не передбачає проведення грошових розрахунків між сторонами договору та внесення першим власником внесків емітенту.

#### IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Вищий орган Товариства - Загальні збори Учасників Товариства	Учасники згідно відомостей про Товариство з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань на визначену дату.	Єдиним Учасником ТОВ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ" станом на 31.12.2021 р. є Товариство з обмеженою відповідальністю "КЮСЕРВІС", код ЄДРПОУ: 43112938, місцезнаходження: 04053, м. Київ, Вознесенський узвіз, 14, офіс 16/34.
Виконавчий орган Товариства, яким є Директор Товариства.	Одноосібний виконавчий орган.	Директор Товариства - Маневський Владислав Валерійович.

## 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	Головний бухгалтер	Тоцька Ірина Євгенівна	1977	вища	21	ТОВ "СОЛАГРО ТРЕЙД", д/н, заступник головного бухгалтера	04.05.2020, безстроково
1	<p><b>Опис:</b> Повноваження та обов'язки посадової особи визначені посадовою інструкцією. Посадова особа отримує заробітну плату, встановлену згідно зі штатним розкладом. Додаткова винагорода не передбачена. Посадова особа не дала згоди на розкриття інформації про розмір оплати, отриманої за виконання своїх обов'язків. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини посадова особа емітента не має. Змін у персональному складі посадових осіб за звітний період не було. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини посадова особа емітента не має. Загальний стаж роботи (років) - 21. Попередні посади: заступник головного бухгалтера ТОВ "СОЛАГРО ТРЕЙД". Посадова особа працює за сумісництвом.</p>						
2	Директор	Манєвський Владислав Валерійович	1971	вища	33	ТОВ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ", 36386439, Директор	05.05.2015, безстроково
2	<p><b>Опис:</b> Повноваження та обов'язки посадової особи визначені Статутом Товариства. Посадова особа отримує заробітну плату, встановлену згідно зі штатним розкладом. Додаткова винагорода не передбачена. Посадова особа не дала згоди на розкриття інформації про розмір оплати, отриманої за виконання своїх обов'язків. Змін у персональному складі посадових осіб за звітний період не було. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини посадова особа емітента не має. Загальний стаж роботи (років) - 33. Попередні посади: Директор ТОВ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ". Посадова особа не працює та не займає посад на будь-яких інших підприємствах.</p>						

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

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
Товариство з обмеженою відповідальністю "КЮСЕРВІС"	43112938	04053, Україна, м. Київ, Вознесеньський узвіз, 14, офіс 16/34	100
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи			Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
<b>Усього</b>			100

**XI. Відомості про цінні папери емітента**  
**2. Інформація про облігації емітента**

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Облігації (відсоткові, цільові, дисконтні)	Номінальна вартість (грн.)	Кількість у випуску (шт.)	Форма існування та форма випуску	Загальна номінальна вартість (грн)	Процент на ставку за облігаціями (у відсотках)	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного доходу у звітному періоді (грн)	Дата погашення облігацій
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	13
17.11.2020	84/2/2020	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000004722	відсоткові	1 000	44 067	Електронні іменні	44 067 000	0	кожні 365 календарних днів *	0	23.11.2032
Опис	<p>Процентна ставка по облігаціям: - за перший відсотковий період (26.11.2020 р. - 25.11.2021 р.) - облікова ставка Національного банку України, визначена на кожний день першого відсоткового періоду, плюс 2 (два) відсотки річних. - за другий відсотковий період (26.11.2021 р. - 25.11.2022 р.) - 12% річних. - за третій-дванадцятий відсоткові періоди - 10% річних. Нарахування відсоткового доходу за облігаціями розпочинається з 26 листопада 2020 року, але виплата відсоткового доходу за перший відсотковий період здійснюється через 3 (три) роки після початку першого відсоткового періоду, тобто 26 листопада 2023 року. Торгівля облігаціями Товариства здійснюється на позабіржовому ринку. На біржових торгах, та на організаційно оформлених позабіржових торговельних системах облігації не обертаються. Торгівля облігаціями проводиться тільки на ринку України. Облігації Товариства не включались та не виключались до/з лістингу фондових бірж. Мета емісії - переведення існуючих грошових зобов'язань емітента в облігації. Спосіб розміщення: приватне розміщення. Дострокового погашення Емітентом всього випуску облігацій за власною ініціативою не здійснювалось.</p>											

### 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:	74 946,9	73 822,1	0	0	74 946,9	73 822,1
будівлі та споруди	74 635,2	71 612,6	0	0	74 635,2	71 612,6
машини та обладнання	83,9	46,5	0	0	83,9	46,5
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	1 960,4	0	0	0	1 960,4
інші	227,8	202,6	0	0	227,8	202,6
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	74 946,9	73 822,1	0	0	74 946,9	73 822,1
Опис	<p>Терміни та умови користування основними засобами (за основними групами): - будівлі та споруди - до повного використання, відповідно до технічних характеристик; - машини та обладнання - до повного використання, відповідно до технічних характеристик; - транспортні засоби - до повного використання, відповідно до технічних характеристик; - інші - до повного використання, відповідно до технічних характеристик. Всі основні засоби власні, орендованих засобів немає. Первісна вартість основних засобів: будинки та споруди - 87373,9 тис. грн., машини та обладнання - 133,0 тис. грн., транспортні засоби - 0 тис. грн., земельні ділянки - 1960,4 тис. грн., інвестиційна нерухомість - 0 тис. грн., інші - 265,8 тис. грн. Ступінь зносу основних засобів: будинки та споруди 18,04%, машини та обладнання 65,1%, транспортні засоби - 0 %, земельні ділянки - 0 %, інвестиційна нерухомість - 0 %, інші - 100% Ступінь використання основних засобів: всі основні засоби використовуються на 100%. Сума нарахованого зносу за звітний період: 3085,2 тис. грн. Суттєві зміни у вартості основних засобів зумовлені: суттєвих змін не було. Інформація про всі обмеження на використання майна емітента: обмеження відсутні.</p>					

## 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис.грн)	35 730	37 307,7
Статутний капітал (тис.грн)	20	20
Скоригований статутний капітал (тис.грн)	20	20
<b>Опис</b>	<p>Використана методика розрахунку вартості чистих активів емітента за попередній та звітний періоди відповідно до ст. 14 Закону України "Про акціонерні товариства". Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець звітного періоду становить 35710 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить 35710 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить 37287,7 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить 37287,7 тис.грн.</p>	
<b>Висновок</b>	<p>Вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю не менша від статутного капіталу (скоригованого). Вимоги п.4 ст.144 Цивільного кодексу України дотримуються.</p>	

### 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:				
Зобов'язання за цінними паперами	X	48 667,5	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	48 667,5	X	X
Облігації відсоткові бездокументарні іменні. (Відсоткова ставка - див.інф.про випуск облігацій)	17.11.2020	48 667,5	0	23.11.2032
за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексялами (всього)	X	0	X	X
за іншими цінними паперами (у тому числі за похідними цінними паперами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	0	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	1 362,3	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	50 029,8	X	X
Опис	Забезпечення майбутніх витрат на відпустку - 387,2 тис. грн., розрахунку. Інші поточні зобов'язання - 915,5 тис. грн.			



## 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 "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>	не передбачено
<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	не передбачено
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	01.01.1900
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 363-04-00
<b>Факс</b>	(044) 363-04-00
<b>Вид діяльності</b>	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
<b>Опис</b>	Національний Депозитарій України забезпечує формування та функціонування системи депозитарного обліку цінних паперів. Особа здійснює обслуговування випуску акцій Товариства.

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Державна організація (установа, заклад)
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	21676262
<b>Місцезнаходження</b>	03680, УКРАЇНА, д/н р-н, м.Київ, вул. Антоновича, 51
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	DR/00001/АРА
<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>	18.02.2019
<b>Міжміський код та телефон</b>	(044) 498-38-15/16, 287-56-70
<b>Факс</b>	(044) 287-56-73
<b>Вид діяльності</b>	Діяльність з надання інформаційних послуг на фондовому ринку
<b>Опис</b>	Особа надає Товариству послуги з подання звітності (дозвіл DR/00001/АРА) та/або адміністративних даних до НКЦПФР та оприлюднення регульованої інформації (дозвіл DR/00002/АРА) від імені учасників фондового ринку.

<b>Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю "АДВО-АУДИТ"
<b>Організаційно-правова форма</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю
<b>Ідентифікаційний код юридичної особи</b>	36592116
<b>Місцезнаходження</b>	04119, УКРАЇНА, д/н р-н, м. Київ, вул. Деревлянська, 20А, офіс 1
<b>Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності</b>	4454

<b>Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ</b>	Аудиторська палата, НКЦПФР
<b>Дата видачі ліцензії або іншого документа</b>	15.07.2020
<b>Міжміський код та телефон</b>	050-35-62-166
<b>Факс</b>	д/н
<b>Вид діяльності</b>	Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги емітенту
<b>Опис</b>	Особа здійснює аудиторську перевірку та підтверджує фінансову звітність Товариства. За звітний період особа не змінювалась.

**Фінансова звітність  
малого підприємництва**

			<b>КОДИ</b>
		Дата (рік, місяць, число)	2022.01.01
<b>Підприємство</b>	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ"	за ЄДРПОУ	36386439
<b>Територія</b>		за КАТОТТГ	UA8000000 0000126643
<b>Організаційно- правова форма господарювання</b>	Товариство з обмеженою відповідальністю	за КОПФГ	240
<b>Вид економічної діяльності</b>	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КВЕД	68.20

**Середня кількість працівників, осіб:** 6

**Одиниця виміру:** тис.грн. з одним десятковим знаком

**Адреса, телефон:** 01033, Голосіївський р-н, м.Київ, вул. Паньківська, буд. 14, +38-067-466-23-29

**1. Баланс**  
на 31.12.2021 р.  
Форма №1-м

Код за ДКУД 1801006

Актив	Код рядка	На початок звітного року	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	6,1	3,9
Первісна вартість	1001	6,7	6,7
Накопичена амортизація	1002	(0,6)	(2,8)
Незавершені капітальні інвестиції	1005	0	0
Основні засоби	1010	74940,8	73818,2
первісна вартість	1011	87766	89726,4
знос	1012	(12825,2)	(15908,2)
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції	1030	0	1303,9
Інші необоротні активи	1090	0	369,8
<b>Усього за розділом I</b>	1095	74946,9	75495,8
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси:	1100	0	0
у тому числі готова продукція	1103	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги	1125	438,9	413,9
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	1135	5266,9	3331,5
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1091,3	593
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	1020,2	5730
Витрати майбутніх періодів	1170	0,5	0,7
Інші оборотні активи	1190	195	194,9
<b>Усього за розділом II</b>	1195	8012,8	10264
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	1200	0	0
<b>Баланс</b>	1300	82959,7	85759,8

Пасив	Код рядка	На початок звітнього року	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	20	20
Додатковий капітал	1410	45424,6	45301,5
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-8136,9	-9591,5
Неоплачений капітал	1425	(0)	(0)
<b>Усього за розділом I</b>	1495	37307,7	35730
<b>II. Довгострокові зобов'язання, цільове фінансування та забезпечення</b>	1595	44682,8	49054,7
<b>III. Поточні зобов'язання</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	50,2	54,4
розрахунками з бюджетом	1620	0,2	0,2
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	5	5
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	913,8	915,5
<b>Усього за розділом III</b>	1695	969,2	975,1
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	1700	0	0
<b>Баланс</b>	1900	82959,7	85759,8

Примітки: Складено згідно вимог ПСБО

**2. Звіт про фінансові результати**  
за 2021 рік  
Форма №2-м

Код за ДКУД 1801007

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	10995,4	5179,8
Інші операційні доходи	2120	0	0
Інші доходи	2240	349,7	147
<b>Разом доходи</b> (2000 + 2120 + 2240)	2280	11345,1	5326,8
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(5108)	(4715)
Інші операційні витрати	2180	(3184,3)	(2519,7)
Інші витрати	2270	(4507,4)	(347,7)
<b>Разом витрати</b> (2050 + 2180 + 2270)	2285	(12799,7)	(7582,4)
Фінансовий результат до оподаткування (2280 - 2285)	2290	-1454,6	-2255,6
Податок на прибуток	2300	(0)	(0)
<b>Чистий прибуток (збиток)</b> (2290 - 2300)	2350	-1454,6	-2255,6

Примітки: Складено згідно вимог ПСБО

Керівник

Манєвський Владислав Валерійович

Головний бухгалтер

Тоцька Ірина Євгенівна

**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 "АДВО-АУДИТ"
2	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
3	Ідентифікаційний код юридичної особи (реєстраційний номер облікової картки платника податків - фізичної особи)	36592116
4	Місцезнаходження аудиторської фірми, аудитора	04119, м. Київ, вул. Деревлянська, 20А, офіс 1
5	Номер реєстрації аудиторської фірми (аудитора) в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4454
6	Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг (за наявності)	номер: 363/5, дата: 12.07.2018
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)	д/н
10	Номер та дата договору на проведення аудиту	номер: 02/13-2021, дата: 14.02.2022
11	Дата початку та дата закінчення аудиту	дата початку: 14.02.2022, дата закінчення: 11.11.2022
12	Дата аудиторського звіту	11.11.2022
13	Розмір винагороди за проведення річного аудиту, грн	55 000,00
14	Текст аудиторського звіту	

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Власникам та керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

"ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ", іншим можливим користувачам

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ" (далі - Компанія), що складається з Балансу на 31.12.2021р. та Звіту про фінансові результати за 2021 рік.

На нашу думку фінансова звітність, що додається, складена в усіх суттєвих аспектах

відповідно до Національних Положень (стандартів) бухгалтерського обліку та діючих законодавчих і нормативних документів, що регулюють питання бухгалтерського обліку та подання фінансової звітності в Україні.

#### Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту. 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, надалі 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

Ми звертаємо увагу користувачів фінансової звітності, що господарська діяльність Компанії на момент складання цього Звіту зазнає впливу військової агресії Російської Федерації і вторгнення на територію України та введення Указом Президента України № 64/2022 від 24.02.2022р. із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року в Україні воєнного стану. Наразі неможливо визначити подальший перебіг цих подій та їх негативний вплив як загалом на економічну ситуацію України, так і на фінансовий стан та господарську діяльність Компанії. Ці події вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Управлінський персонал Компанії розглянув вплив зазначених подій та ідентифікував суттєві невизначеності, які могли б поставити під значний сумнів здатність Товариства безперервно продовжувати діяльність. Оцінки та судження управлінського персоналу задокументовані та передані аудиторам у листі-запевненні.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

#### Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, які на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за 2021 рік. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки з цих питань. За виключенням питань, описаних у розділі "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності" ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, інформацію про які слід повідомити в нашому звіті.

#### Визнання, оцінка і облік основних засобів

Ми визначили це питання як ключове у зв'язку з суттєвістю залишків за статтею "Основні засоби": балансова вартість основних засобів Компанії станом на 31.12.2021 р складає 73 818,2 тис. грн. (86 % сукупної вартості активів Компанії).

У складі основних засобів обліковується власна операційна нерухомість в м. Києві на суму 71 520,1 тис. грн. Відповідно до прийнятої облікової політики Компанія обліковує нерухоме майно за переоціненою (справедливою) вартістю згідно до НП(С)БО 7 "Основні засоби", яку Компанія визначає шляхом залучення суб'єкта оціночної діяльності. Сума дооцінки залишкової вартості об'єкта основних засобів включається до складу капіталу у дооцінках. Згідно прийнятій обліковій політиці Компанії дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку в момент припинення визнання активу.

Відповідно до Звіту з оцінки нерухомого майна суб'єкта оціночної діяльності ФОП Кушнерової Л.О. (Сертифікат СОД № 669/20 від 31.07.2020 р.) станом на 31.12.2021р. ринкова вартість об'єкту оцінки суттєво не відрізняється від балансової вартості майна на 31.12.2021р. Переоцінка нерухомості в 2021р. не здійснювалася.

Наші аудиторські процедури включали серед іншого: аналіз облікової політики Компанії щодо необоротних активів та перевірка її відповідності НП(С)БО; перевірку первинних документів, які підтверджують право володіння (користування) нерухомим майном; аналіз правильності визначення балансової вартості нерухомого майна.

#### Довгострокові зобов'язання

Ми визначили це питання як ключове у зв'язку з суттєвістю залишків за статтею "Довгострокові зобов'язання" в сумі 49 054,7 тис. грн., що становить 57,2 % сукупної вартості пасивів Компанії. За статтею "Довгострокові зобов'язання" Компанія обліковує в тому числі фінансові зобов'язання за облігаціями Компанії в сумі 48 667,5 тис. грн.

За статтею обліковуються іменні, відсоткові, звичайні (незабезпечені) облігації Компанії в кількості 44067 штук загальною номінальною вартістю в сумі 44067 тис. грн., емітовані (без здійснення публічної пропозиції) згідно Рішення №61 від 04.06.2020р. Компанією отримано Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про реєстрацію випуску облігацій підприємств реєстраційний №84/2/2020-Т, дата реєстрації 17.11.2020 р., дата видачі 26.01.2021р.

На звітну дату фінансові зобов'язання за облігаціями згідно НП(С)БО 13 "Фінансові інструменти" оцінюються Компанією за амортизованою собівартістю. Фінансові зобов'язання за облігаціями Компанії в сумі 48 667,5 тис. грн. включають заборгованість за облігаціями - 44067 тис. грн, заборгованість за відсотками - 4 600,5 тис. грн. Кінцева дата обігу облігацій- 23 листопада 2032р.(включно). Дата виплати відсоткового доходу за облігаціями за перший відсотковий період - 26 листопада 2023р.

В ході аудиту ми проаналізували облікову політику Товариства щодо фінансових зобов'язань на її відповідність НП(С)БО; перевірили наявність документів, які підтверджують емісію та розміщення облігацій; проаналізували правильність визначення амортизованої собівартості довгострокових зобов'язань.



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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання фінансової звітності відповідно до П(С)БО 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

- о 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;
- о 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;
- о оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок, зроблених управлінським персоналом;
- о доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо

подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідної інформації у фінансовій звітності або, якщо інформація є неналежною, 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;

о оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення;

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які 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 застосовано, 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 ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

Додаткова інформація відповідно до вимог Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку

Вступний параграф

Повне найменування юридичної особи: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ГЛОБАЛ ІНВЕСТМЕНТ КОМПАНІ"

Ідентифікаційний код юридичної особи: 36386439

Дата державної реєстрації: 19.02.2009р.02.1998

Місцезнаходження: 01033, м. Київ, вул. Паньківська, 14.

Основні види діяльності: 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна (основний); 01.11 Вирощування зернових культур (крім рису), бобових культур і насіння олійних культур; 01.19 Вирощування інших однорічних і дворічних культур; 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н. в. і. у.; 68.10 Купівля та продаж власного нерухомого майна; 41.10 Організація будівництва

будівель; 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель.

Отримані ліцензії на здійснення діяльності: відсутні

Перелік учасників, які є власниками 5% і більше часток на дату складання звіту незалежного аудитора:

Учасники      Частка у статутному капіталі (%)

Товариство з обмеженою відповідальністю "КЮСЕРВІС", код 43112938, адреса 04053, м. Київ, Вознесеньський узвіз, буд.14, оф.16/34      100

Наявність материнських/дочірніх компаній: відсутні.

Кінцевий бенефіціар та відсоток володіння: Назарова Марія Юхимівна, 01 липня 1947 року народження, громадянка України, зареєстрована за адресою: Україна, 52501, Дніпропетровська область, Синельниківський район, місто Синельникове, вул. Чкалова, буд. 8, 100%.

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Статутний капітал Товариства станом на 31.12.2021р. становить 20 тис. грн., сплачений в повному обсязі, відповідає розміру статутного капіталу в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Компанії

Окрім інформації про події після дати балансу, яка розкрита в пункті "Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності", аудитор звертає увагу на інші події, що відбулися у період між датою фінансової звітності Компанії на 31.12.2021р. та датою звіту аудитора:

-зміна кінцевого бенефіціарного власника Компанії.

Станом на 11.11.2022р. прямим власником Компанії є ТОВ "КЮСЕРВІС", код ЄДРПОУ 43112938 (частка володіння 100%), кінцевим бенефіціарним власником Компанії є Назарова Марія Юхимівна, 01 липня 1947 року народження, громадянка України, зареєстрована за адресою: Україна, 52501, Дніпропетровська область, Синельниківський район, місто Синельникове, вул. Чкалова, буд. 8.

-зміна до рішення про емісію облігацій.

Відповідно до Рішення НКЦПФР від 26.10.2022р. №01-ДР-ВО-О було відновлено обіг облігацій Компанії та погоджено зміни до рішення про емісію облігацій Компаній, а саме:

"      дата закінчення обігу облігацій - 23 листопада 2032р. (включно);

"      змінено порядок встановлення ціни викупу облігацій;

"      змінено та встановлено відсотковий дохід на другий відсотковий період у розмірі 12 (дванадцять) відсотків річних, починаючи з третього відсоткового періоду у розмірі 10 (десять) відсотків річних.

Інші події після дати фінансової звітності, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства, відсутні.

Інша інформація:

-компанія не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

-компанія не є підприємством, що становить суспільний інтерес, відповідно до абзацу двадцять першого статті 1 Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16 липня 1999 року № 996-XIV.

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Компанії у майбутньому та оцінку ступеня їхнього впливу

Ми не виявили фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Компанії у майбутньому.

Додаткова інформація відповідно до Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність"

Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит

Повне найменування Товариство з обмеженою відповідальністю "АДВО-АУДИТ"

Ідентифікаційний код юридичної особи 36592116

Розділ Реєстру, до якого включений суб'єкт аудиторської діяльності

Номер реєстрації у Реєстрі Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності, що ведеться АПУ відповідно до законодавства

№4454

Місцезнаходження

04119 м. Київ, вул. Деревлянська 20А, офіс 1

Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності [www.advo-audit.com.ua](http://www.advo-audit.com.ua)

Найменування органу, який призначив суб'єкта аудиторської діяльності на проведення обов'язкового аудиту Рішення єдиного Учасника №87

Дата призначення аудитором 12 січня 2022 р

Тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень 2 роки

Дата та номер договору на проведення аудиту 14 лютого 2022 р. №02/13-2021

Дата початку та дата закінчення проведення аудиту 14 лютого 2022р.

11 листопада 2022р.

Розмір винагороди за проведення аудиту річної фінансової звітності 55000,00 (п'ятдесят п'ять тисяч) грн. 00 копійок

Вебсторінка/вебсайт, де оприлюднюється фінансова звітність Компанії разом зі звітом незалежного аудитора <https://gic.estate>

#### Незалежність аудитора

Ми також підтверджуємо, що наша аудиторська фірма Товариство з обмеженою відповідальністю "АДВО-АУДИТ" та ключовий партнер з аудиту фінансової звітності Компанії Радченко Ольга Олегівна є незалежними по відношенню до Компанії.

#### Аудиторські оцінки

Під час аудиту фінансової звітності, за результатами якого складено цей Звіт незалежного аудитора, ми виконали аудиторські процедури щодо оцінки ризиків суттєвого викривлення відносно інформації, яка перевірялася, зокрема і внаслідок шахрайства.

Ідентифікуючи ризики суттєвого викривлення у фінансовій звітності, ми застосовували професійний скептицизм.

Серед ідентифікованих нами ризиків значущі ризики, які привернули увагу аудитора, але не призвели до модифікації думки, наведені у розділі "Ключові питання з аудиту". Виявлені нами порушення не пов'язані з ризиком шахрайства.

#### Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Протягом звітного року ми не надавали послуги, заборонені законодавством та перелічені у частині 4 ст. 6 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність" від 21.12.2017 р. № 2258, а також інші послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Радченко О.О., номер реєстрації у реєстрі аудиторів 100210.

Ключовий партнер з аудиту \_\_\_\_\_ Радченко О.О.

вул. Деревлянська 20А, офіс 1, 04119 м. Київ, Україна  
11 листопада 2022 року