

## Титульний аркуш

20.04.2023

(дата реєстрації емітентом  
електронного документа)

№ д/н

(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)

Директор

Корнієнко Р.А.

(посада)

(підпис)

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої  
особи емітента)

### Річна інформація емітента цінних паперів за 2022 рік

#### I. Загальні відомості

1. Повне найменування емітента ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ШАТО-ІНВЕСТ"
2. Організаційно-правова форма Товариство з обмеженою відповідальністю
3. Ідентифікаційний код юридичної особи 35195391
4. Місцезнаходження Залізничне шосе, буд. 47, м. Київ, 01103
5. Міжміський код, телефон та факс (044) 537-42-20, (044) 537-42-20
6. Адреса електронної пошти shatoinvest@development-ua.com
7. Дата та рішення наглядової ради емітента, яким , д/н  
затверджено річну інформацію, або дата та рішення  
загальних зборів акціонерів, яким затверджено річну  
інформацію емітента (за наявності)
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) , д/н, д/н

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

Річну інформацію розміщено <http://shatoinvest.informs.net.ua>  
на власному веб-сайті  
учасника фондового ринку

(URL-адреса сторінки)

20.04.2023

(дата)

## Зміст

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

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 облігації 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 облігацій 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.(до звіту)

Інформації про випуски акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, процентні облігації та інших цінним паперів - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не випускав акцій, іпотечних сертифікатів, сертифікати ФОН, похідні цінні папери, дисконтні облігації, процентні облігації та інші цінні папери; Відомості щодо участі емітента в створенні юр. осіб - не надається, в зв'язку з тим, що емітент не створював юр. Осіб. Рейтинг облігаціям не присвоювався. Особлива інформація не надавалась. Забезпеченні облігації не випускались. Інформація про обсяги виробництва та реалізація основних видів продукції та інформація про собівартість реалізованої продукції не заповнюється, в зв'язку з тим, що емітент не займається такими видами діяльності, що класифікуються як переробна, добувна промисловість або виробництво та розподілення електроенергії, газу та води. Емітент не належить до будь-яких об'єднань підприємств. Дивіденди емітентом не виплачувались. Інформація щодо корпоративного секретаря не надається, в зв'язку тим, що Емітент не має корпоративного секретаря.

### III. Основні відомості про емітента

1. Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ШАТО-ІНВЕСТ"	
2. Скорочене найменування (за наявності)	ТОВ "ШАТО-ІНВЕСТ"	
3. Дата проведення державної реєстрації		04.06.2007
4. Територія (область)	Київ	
5. Статутний капітал (грн)		4959408,07
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)		15
9. Основні види діяльності із зазначенням найменування виду діяльності та коду за КВЕД	Найменування виду діяльності	Код за КВЕД
	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	68.20
	Купівля та продаж власного нерухомого майна	68.10
	Надання інших індивідуальних послуг, н. в. і. у.	96.09
10. Банки, що обслуговують емітента:		
1) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у національній валюті	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО АКЦІОНЕРНИЙ БАНК "УКРГАЗБАНК"	
2) МФО банку	320478	
3) IBAN	UA643204780000026008212004285	
4) найменування банку (філії, відділення банку), який обслуговує емітента за поточним рахунком у іноземній валюті	ФІЛІЯ - ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ПО М. КИЄВУ ТА КИЇВСЬКІЙ ОБЛАСТІ ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО	
5) МФО банку	322669	
6) IBAN	UA653226690000026003300132333	

**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
Дозвіл на виконання будівельних робіт	№ ІУ 113190291433	29.01.2019	Державною архітектурно-будівельною інспекцією України	
Опис: Строк дії дозволу: на період будівництва				

## **18. Опис бізнесу**

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

Організаційна структура емітента: вищий орган – Загальні збори учасників; виконавчий орган - Директор. Емітент не має дочірніх підприємств, філій, представництв та інших відокремлених структурних підрозділів. Перспектив розвитку організаційної структури не має. У 2022 році не відбувалися зміни у розподілу частки засновників Товариства.

### **Інформація про чисельність працівників**

Середньооблікова чисельність штатних працівників облікового складу (осіб): 15 працівників. Середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом (осіб): 6 працівників.

Чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу станом на 31.12.22р (дня, тижня) (осіб): 15 працівників.

Фонд оплати праці: : 2 847 070,57 грн.

Факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року: збільшення 584 012,26 грн.

Кадрова програма емітента, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента: планується підвищення рівня кваліфікації працівників.

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

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

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

Емітент не проводить спільної діяльності з іншими організаціями, підприємствами, установами.

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

Протягом звітного періоду емітент не отримувал будь-яких пропозицій щодо реорганізації з боку третіх осіб.

### **Опис обраної облікової політики**

Облікова політика емітента встановлена наказом від 01.01.2015 р. відповідно до вимог Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07. 1999 р. №996-14. Прийнято проводити прямолінійний метод нарахування амортизації з корисним строком використанням в залежності від виду основних засобів. Вибуття товарів відбувається за методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів. Фінансові інвестиції відображаються в бухгалтерському обліку по собівартості, різниця між собівартістю і вартістю погашення фінансових інвестицій не амортизується.

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

Основним видом діяльності емітента є будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15), яке розпочато у 2019 р., та (будинки 5,6,7,8,9 підземні паркінги 13,14,23 та будівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10), яке розпочато у 2021 р. Ця діяльність не має сезонного характеру. Основними клієнтами та ринками збуту є переважно фізичні особи. Методом продажу є реалізація цільових, іменних облігацій, емітованих підприємством. Емітент не здійснює та не здійснював реалізацію ніяких робіт та послуг, окрім вищевказаного будівництва. Для будівництва житлового комплексу підприємство заключає договори на поставку сировини з виробниками будівельних матеріалів. Існує близько 10 основних постачальників, які поставляють бетон, цеглу, арматуру, щебень та інше. Виробництво підприємства розвивається повільно, у зв'язку з бойовими діями на території України спричинені агресією Російської Федерації. На ринку нерухомості дуже мало товару, який є конкурентно здатним завдяки якості будівництва та місцезнаходженню будівництва. Загальні тенденції та особливості розвитку галузі будівництва:

Будівельна галузь на теперішній час кризового становища країни характеризується наступними тенденціями:

- існує не стабільний попит на новозбудоване житло, він обмежений відсутністю інститутів кредитування будівництва житла, зниженням доходів населення та нестабільною економічною ситуацією в країні;
- непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло;
- зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів

фінансування, інвестування;

- сталий попит на будівельно-монтажні роботи;

- впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт.

Особливостями розвитку галузі є:

- низька забезпеченість населення житлом;

- застарілий житловий фонд;

- висока ступінь зносу житлового фонду.

Основними конкурентами Емітента є: ТОВ «К.А.Н. Строй», ТОВ «Будівельна компанія

«Міськжитлобуд», ВАТ «Трест «Південзахідтрансбуд», Seven Hills International, ТОВ «ТМО «Ліко-Холдинг».

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

У 2021 році ТОВ «Шато Інвест» придбало нежитлову будівлю – офісну будівлю для власних потреб площею 168.9 кв.м у Печерському р-ні м.Києва та нежитлову будівлю та будівлю прохідної площею 75,10 кв.м. що знаходиться м. Київ Залізничне шосе,47.

### **Інформація про основні засоби емітента**

Діяльність підприємства пов'язана з будівництвом житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та вбудованій будівлі громадського призначення № 15), яке розпочато у 2019 р. та (будинки 5,6,7,8,9 підземні паркінги 13,14,23 та будівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10), яке розпочато у 2021 р. Дата закінчення будівництва будинків № 1; № 2, № 3, будівництва підземного паркінгу № 11, будівництва вбудованої будівлі громадського призначення № 15 планується у 2025 році, будівництва будинку № 4, будівництва підземного паркінгу № 12, планується у 2026 році та (будинки 5,6,7,8,9 підземні паркінги 13,14,23 та будівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10) планується у 2025 р.. Основні засоби підприємства складається з офісної техніки, меблів та інше що знаходяться за адресою: м.Київ, Залізничне шосе, 47. Основні засоби використовуються в повному обсязі. У 2021 році ТОВ «Шато Інвест» придбало нежитлову будівлю – офісну будівлю для власних потреб площею 168.9 кв.м у Печерському р-ні м.Києва та нежитлову будівлю та будівлю прохідної площею 75,10 кв.м. що знаходиться м. Київ Залізничне шосе,47. ТОВ «Шато Інвест» у 2022р. не мало Орендованих основних засобів. Екологічна ситуація та військовий стан не позначається на використанні основних засобів. Підприємство планує удосконалити мережу каналізації та електричну мережу. Причини розширення та удосконалення мереж полягають у збільшенні у майбутньому потреб цих мереж. Розширення та удосконалення мереж буде відбуватися за рахунок власних та залучених коштів.

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

Основними проблемами, є бойові дії на території України спричинені агресією Російської Федерації, фінансова криза в Україні, зростання показника інфляції та значне падіння ринку нерухомості, яке виражене у зниженні попиту на продукт основної діяльності підприємства. В зв'язку з тим, що емітент випустив іменні, забезпечені, цільові облігації, фактори (чинники) ризику, пов'язані з інвестуванням у цінні папери емітента, можуть обмежувати отримання відповідного приміщення при погашенні іменних, забезпечених, цільових облігацій, у зв'язку з несвоєчасним введенням в експлуатацію будівель. Залежить від ризику зміни законодавства, нестабільної політичної та загальної економічної ситуації в Україні. Для зменшення впливу цього фактору ризику, емітент вживає таких заходів: проводить ретельний відбір підрядних організацій та проводить своєчасне фінансування об'єктів будівництва.

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

Фінансування діяльності (тоб то будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4,5,6,7,8,9 підземні паркінги 11,12,13,14,23 та обудівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) здійснюється за рахунок реалізації цільових, іменних забезпечених облігацій, емітованих підприємством. На 31.12.2022 р. Розміщено серії А,В, С, D, E, F, G, H, I, J, K, M,N,O,P,Q,R,S,T,U,V,W,X,Y,Z,AA,BB,CC на загальну вартість 2 839 259,4 тис. Грн. Робочий капітал складає 2 647 127 тис. Грн., що є достатнім для поточних потреб. Товариство має можливість ліквідувати короткострокову заборгованість за рахунок грошових коштів та їх еквівалентів. За оцінками фахівців емітента, у процесі управління формування оборотного капіталу забезпечені права підприємства І організацій у поєднанні з підвищенням його відповідальності за ефективне І раціональне використання коштів. Достатньо власних І позикових засобів щоб забезпечити безперервність руху оборотного капіталу



на всіх стадіях кругообігу, що задовольняє потреби в матеріальних і грошових ресурсах, а також забезпечує своєчасні і повні розрахунки з постачальниками, бюджетом, банками та іншими кореспондуючими ланками.

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

Специфіка діяльності емітента складається з продажу нерухомості, а саме укладання довгострокових та короткострокових договорів на продаж нерухомості та цінних паперів. Зобов'язання емітента перед покупцями складає – 2 839 259 тис. грн. Емітент очікує отримати прибуток від виконання цих договорів. Кошти, що надходять за цими договорами йдуть на фінансування будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4,5,6,7,8,9 підземні паркінги 11,12,13,14,23 та обудівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10, вбудованій будівлі громадського призначення № 15). Зобов'язання підрядних компаній перед емітентом складає 219 693 тис. грн.

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

У планах емітента подальше будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4,5,6,7,8,9 підземні паркінги 11,12,13,14,23 та обудівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10, вбудованій будівлі громадського призначення № 15). На діяльність Емітента можуть вплинути такі фактори: бойові дії на території України спричинені агресією Російської Федерації, погіршення загальної економічної ситуації в Україні, зміни у фінансовій політиці уряду України, зростання показника інфляції, що призвело до зменшення попиту на новозбудоване житло, непередбачувальність щодо питання формування цінової політики на новозбудоване житло, зниження активності банківських установ у сфері кредитування будівництва житла, розвитку інститутів фінансування, інвестування, впровадження новітніх будівельних технологій в процесі здійснення будівельно-монтажних робіт, стабілізація ринку нерухомості в Україні, низька забезпеченість населення житлом, застарілий житловий фонд, висока ступінь зносу житлового фонду, погіршення загальної економічної ситуації в Україні, що може призвести до зменшення попиту на новозбудоване житло, форс-мажорні обставини.

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

Емітент постійно проводить вивчення попиту на житло, дослідження ринку нерухомості та перспектив його розвитку. Дослідження та розробки проводяться посадовими особами емітента, а саме спеціалістом відділу маркетингу.

### **Інша інформація**

Іншої інформації не має.

#### IV. Інформація про органи управління

Орган управління	Структура	Персональний склад
Загальні збори учасників	Вищий орган	Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», яке діє від свого імені в інтересах та за рахунок Пайового закритого недиверсифікованого венчурного інвестиційного фонду «МІСЬКИЙ КВАРТАЛ» - 65,00%. Товариство з обмеженою відповідальністю «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ» - 35,00%.
Директор	Виконавчий орган	Корнієнко Руслан Анатолійович (призначений на посаду з 20.12.2018 безстроково, підстава: Наказ № 08-К від 19.12.2018).

## 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	Директор	Корнієнко Руслан Анатолійович	1971	вища	28	ТОВ "Будспецсервіс", 32555547, Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу	20.12.2018, безстроково

Опис: Повноваження та обов'язки директора визначаються статутом товариства, а саме здійснює поточне керівництво діяльністю Товариства, вирішує всі питання діяльності Товариства крім тих, що входять до виключної компетенції Загальних зборів Учасників Товариства. В 2022 року винагорода не виплачувалась. У 2022 році Змін у персональному складі посадових осіб за звітний період не було. Непогашеної судимості за корисливі та посадові злочини посадова особа емітента не має.

Попередня посада: Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу, ТОВ «Будспецсервіс». Обіймає посаду за сумісництвом: ТОВ "Юкрейніан Лігал Ассістанс" - Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу, м. Київ, вул. Мечникова, буд. 8, кім. 22 та Інженер з технічного нагляду за будівництвом виробничого відділу, ТОВ «Будспецсервіс», м. Київ, вул. Михайла Драгомирова, буд. 186, приміщення 3. Загальний стаж роботи 28 років

1	2	3	4	5	6	7	8
2	Головний бухгалтер	Щуркан Галина Пилипівна	1979	вища	21	ТОВ "Будспецсервіс", 32555547, Головний бухгалтер	12.03.2021, безстроково

Опис: Повноваження та обов'язки Головного бухгалтера- Здійснює організацію бухгалтерського обліку господарсько-фінансової діяльності та контроль за ощадливим використанням матеріальних, трудових і фінансових ресурсів, схоронністю власності підприємства. Здійснює контроль за дотриманням порядку оформлення первинних і бухгалтерських документів, розрахунків і платіжних зобов'язань, витрат фонду заробітної плати, за встановленням посадових окладів працівникам Товариства, проведенням інвентаризацій основних засобів, товарно-матеріальних цінностей і коштів, перевірок організації бухгалтерського обліку і звітності. Бере участь у проведенні економічного аналізу господарсько-фінансової діяльності Товариства за даними бухгалтерського обліку і звітності з метою виявлення внутрішньогосподарських резервів, усунення втрат і непродуктивних витрат. В 2022 року винагорода не виплачувалась. У 2022 році Змін у персональному складі посадових осіб за звітний період не було. непогашеної судимості за корисливі та

посадові злочини посадова особа емітента не має.

Попередня посада: Головний бухгалтер, ТОВ "Будспецсервіс". Головний бухгалтер ТОВ "Будспецсервіс" за основним місцем роботи. Загальний стаж роботи 21 років.

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

Найменування юридичної особи засновника та/або учасника	Ідентифікаційний код юридичної особи засновника та/або учасника	Місцезнаходження	Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)
ТОВ «Компанія з управління активами «ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ», ПЗНВІФ "МІСЬКИЙ КВАРТАЛ"	34981382	вул. Михайла Драгомирова, буд. 18, прим.3, м. Київ, Печерський, 01103, УКРАЇНА	65
ТОВ «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ»	37000865	вул. Михайла Драгомирова, буд.5, офіс 145, м. Київ, Печерський, 01103, УКРАЇНА	35
Прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи		Відсоток акцій (часток, паїв), які належать засновнику та/або учаснику (від загальної кількості)	
Усього:			100

## 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)	Процентна ставка (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	12	13
14.02.2019	04/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203400	цільові	175,00	859736	Електронні іменні	150453800,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 150 453 800,00 грн. (Сто п'ятдесят мільйонів чотириста п'ятдесят три тисячі вісімсот гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 1 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 1 становить 12 166,20 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 8 597,36 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 276,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 1 становить 87 шт.

Проектом передбачено будівництво 20 – поверхового житлового будинку № 1. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	05/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203418	цільові	180,00	27600	Електронні іменні	4968000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	-------	-------------------	------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-1 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 4 968 000,00 грн. (Чотири мільйони дев'ятсот шістьдесят вісім тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 1 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 1 становить 12 166,20 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 8 597,36 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 276,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 1 становить 87 шт.

Проектом передбачено будівництво 20 – поверхового житлового будинку № 1. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	06/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203426	цільові	175,00	1758250	Електронні іменні	307693750,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-2 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 307 693 750,00 грн. (Триста сім мільйонів шістьсот дев'яносто три тисячі сімсот п'ятдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 2 становить 24 891,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 582,50 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 603,40 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 2 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 2. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	07/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203434	цільові	180,00	60340	Електронні іменні	10861200,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	-------	-------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-3 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 10 861 200,00 грн. (Десять мільйонів вісімсот шістьдесят одна тисяча двісті гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 2 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № № 2 становить 24 891,00 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 582,50 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 603,40 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 2 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 2. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	08/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203442	цільові	175,00	1777360	Електронні іменні	311038000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-4 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 311 038 000,00 грн. (Триста одинадцять мільйонів тридцять вісім тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 3 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Третій пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 3 становить 25 057,41 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 773,60 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 266,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 3 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 3. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	09/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203459	цільові	180,00	26600	Електронні іменні	4788000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	-------	-------------------	------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-5 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 4 788 000,00 грн. (Чотири мільйони сімсот вісімдесят вісім тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 3 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Третій пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 3 становить 25 057,41 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 773,60 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 266,00 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 3 становить 191 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 3. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	10/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203467	цільові	200000,00	402	Електронні іменні	80400000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-9 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 80 400 000,00 грн. (Вісімдесят мільйонів чотириста тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва підземного паркінгу № 11 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Четвертий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа підземного паркінгу № 11 становить 17383,50 кв.м. Кількість машиномісць в підземного паркінгу № 11 становить 402 шт.

Проектом передбачено будівництво дворівневого підземного паркінгу № 11. Розміщення без здійснення публічної пропозиції

14.02.2019	11/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203475	цільові	180,00	221000	Електронні іменні	39780000,00	0	д/н	0,00	15.07.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	--------	-------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-8 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 липня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 39 780 000,00 грн. (Тридцять дев'ять мільйонів сімсот вісімдесят тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва вбудованої будівлі громадського призначення № 15 яка входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Перша черга будівництва, Шостий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа вбудованої будівлі громадського призначення № 15 становить 2 210,00 кв.м.

Проектом передбачено будівництво 2 – поверхової вбудованої будівлі громадського призначення № 15. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	12/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203483	цільові	175,00	943790	Електронні іменні	165163250,00	0	д/н	0,00	15.10.2026

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-6 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 жовтня 2026 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 165 163 250,00 грн. (Сто шістдесят п'ять мільйонів сто шістдесят три тисячі двісті п'ятдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 4 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 4 становить 13 107,95 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 9 437,90 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 249,96 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 4 становить 112 шт.

Проектом передбачено будівництво 21 – поверхового житлового будинку № 4. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

14.02.2019	13/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203491	цільові	180,00	24996	Електронні іменні	4499280,00	0	д/н	0,00	15.10.2016
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	-------	-------------------	------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-7 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 жовтня 2026 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 4 499 280,00 грн. (Чотири мільйони чотириста дев'яносто дев'ять тисяч двісті вісімдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 4 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку 4 становить 13 107,95 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 9 437,90 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 249,96 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 4 становить 112 шт.

Проектом передбачено будівництво 21 – поверхового житлового будинку № 4. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
14.02.2019	14/2/2019	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000203509	цільові	200000,00	62	Електронні іменні	12400000,00	0	д/н	0,00	15.10.2026

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 04/02-2019-10 Загальних Зборів Учасників від 04.02.2019 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 14 жовтня 2026 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 12 400 000,00 грн. (Дванадцять мільйонів чотириста тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва підземного паркінгу № 12 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Друга черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа підземного паркінгу № 12 становить 2489,26 кв.м. Кількість машиномісць в підземного паркінгу № 12 становить 62 шт.

Проектом передбачено будівництво однорівневого підземного паркінгу № 12. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

11.02.2021	16/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005133	цільові	190,00	930317	Електронні іменні	176760230,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	--------	-------------------	--------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 176 760 230,00 грн. (Сто сімдесят шість мільйонів сімсот шістдесят тисяч двісті тридцять гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 5 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 5 становить 13 804,49 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 9 303,17 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 538,44 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 5 становить 112 шт.

Проектом передбачено будівництво 21 – поверхового житлового будинку № 5. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	21/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005141	цільові	200,00	53844	Електронні іменні	10768800,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-1 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 10 768 800,00 грн. (Десять мільйонів сімсот шістдесят вісім тисяч вісімсот гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 5 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 5 становить 13 804,49 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 9 303,17 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 538,44 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 5 становить 112 шт.

Проектом передбачено будівництво 21 – поверхового житлового будинку № 5. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

11.02.2021	17/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005463	цільові	190,00	1845377	Електронні іменні	350621630,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	---------	-------------------	--------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-2 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 350 621 630,00 грн. (Триста п'ятдесят мільйонів шістсот двадцять одна тисяча шістсот тридцять гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 6 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 6 становить 26 858,79 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 18 453,77 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 768,07 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 6 становить 187 шт.

Проектом передбачено будівництво 22;24 – поверхового житлового будинку № 6. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	22/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005471	цільові	200,00	176807	Електронні іменні	35361400,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-3 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 35 361 400,00 грн. (Тридцять п'ять мільйонів триста шістдесят одна тисяча чотириста гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 6 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 6 становить 26 858,79 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 18 453,77 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 768,07 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 6 становить 187 шт.

Проектом передбачено будівництво 22;24 – поверхового житлового будинку № 6. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

11.02.2021	18/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005653	цільові	190,00	1783499	Електронні іменні	338864810,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	---------	-------------------	--------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-4 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 338 864 810,00 грн. (Триста тридцять вісім мільйонів вісімсот шістдесят чотири тисячі вісімсот десять гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 7 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Четверта черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 7 становить 24 241,22 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 834,99 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 605,69 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 7 становить 185 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 7. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	28/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005646	цільові	200,00	160569	Електронні іменні	32113800,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-5 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 32 113 800,00 грн. (Тридцять два мільйони сто тринадцять тисяч вісімсот гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 7 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Четверта черга будівництва, Перший пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 7 становить 24 241,22 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 834,99 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 605,69 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 7 становить 185 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 7. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

11.02.2021	19/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000006099	цільові	190,00	1782033	Електронні іменні	338586270,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	---------	-------------------	--------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-6 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 338 586 270,00 грн. (Триста тридцять вісім мільйонів п'ятсот вісімдесят шість тисяч двісті сімдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 8 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Четверта черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 8 становить 23 921,86 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 820,33 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 841,28 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 8 становить 185 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 8. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	29/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005968	цільові	200,00	84128	Електронні іменні	16825600,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-7 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 16 825 600,00 грн. (Шістнадцять мільйонів вісімсот двадцять п'ять тисяч шістсот гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 8 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Четверта черга будівництва, Другий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 8 становить 23 921,86 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 17 820,33 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 841,28 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 8 становить 185 шт.

Проектом передбачено будівництво 24 – поверхового житлового будинку № 8. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

16.02.2021	24/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005158	цільові	230000,00	318	Електронні іменні	73140000,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	-----------	-----	-------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-10 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 73 140 000,00 грн. (Сімдесят три мільйони сто сорок тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва підземного паркінгу № 13 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Третій пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа підземного паркінгу № 13 становить 12020,17 кв.м. Кількість машиномісць в підземного паркінгу № 13 становить 318 шт.

Проектом передбачено будівництво трирівневого підземного паркінгу № 13. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	30/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005166	цільові	230000,00	244	Електронні іменні	56120000,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-11 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 56 120 000,00 грн. (П'ятдесят шість мільйонів сто двадцять тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва підземного паркінгу № 14 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Четверта черга будівництва, Третій пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа підземного паркінгу № 14 становить 11262,70 кв.м. Кількість машиномісць в підземного паркінгу № 14 становить 244 шт.

Проектом передбачено будівництво тривірневого підземного паркінгу № 14. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

11.02.2021	20/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005869	цільові	190,00	784503	Електронні іменні	149055570,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	--------	-------------------	--------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-8 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 149 055 570,00 грн. (Сто сорок дев'ять мільйонів п'ятдесят п'ять тисяч п'ятсот сімдесят гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 9 який входять до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, П'ятий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 9 становить 12 853,29 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 7 845,03 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 694,80 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 9 становить 73 шт.

Проектом передбачено будівництво 16 – поверхового житлового будинку № 9. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	23/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005976	цільові	200,00	169480	Електронні іменні	33896000,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-9 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 33 896 800,00 грн. (Тридцять три мільйони вісімсот дев'яносто шість тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва житлового будинку з вбудованими нежитловими приміщеннями № 9 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, П'ятий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа житлового будинку № 9 становить 12 853,29 кв.м. і складається з загальної площі квартир у будинку - загальною площею 7 845,03 кв.м., вбудованих нежитлових приміщень - загальною площею 1 694,80 кв.м.. Кількість квартир в житловому будинку № 9 становить 73 шт.

Проектом передбачено будівництво 16 – поверхового житлового будинку № 9. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

16.02.2021	25/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005661	цільові	230000,00	51	Електронні іменні	11730000,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	-----------	----	-------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-12 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 11 730 000,00 грн. (Одинадцять мільйонів сімсот тридцять тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва підземного паркінгу № 23 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Восьмий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа підземного паркінгу № 23 становить 1156,32 кв.м. Кількість машиномісць в підземного паркінгу № 23 становить 51 шт.

Проектом передбачено будівництво однорівневого підземного паркінгу № 23. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	26/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005174	цільові	200,00	319016	Електронні іменні	63803200,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-13 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 63 803 200,00 грн. (Шістдесят три мільйони вісімсот три тисячі двісті гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва вбудованої будівлі громадського призначення № 16 яка входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Четвертий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа вбудованої будівлі громадського призначення № 16 становить 3 190,16 кв.м.

Проектом передбачено будівництво двоповерхової вбудованої будівлі громадського призначення № 16. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

16.02.2021	27/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005117	цільові	200,00	68030	Електронні іменні	13606000,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	-------	-------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-14 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 13 606 000,00 грн. (Тринадцять мільйонів шістсот шість тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва центру розвитку дитини № 10 який входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Третя черга будівництва, Шостий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа центра розвитку дитини № 10 становить 680,30 кв.м.

Проектом передбачено будівництво двоповерхового центру розвитку дитини № 10. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.02.2021	31/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005125	цільові	200,00	39404	Електронні іменні	7880800,00	0	д/н	0,00	22.01.2025

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-15 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 7 880 800,00 грн. (Сім мільйонів вісімсот вісімдесят тисяч вісімсот гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва будівлі громадського призначення № 17 яка входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Четверта черга будівництва, Четвертий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа вбудованої будівлі громадського призначення № 17 становить 394,04 кв.м.

Проектом передбачено будівництво одноповерхової будівлі громадського призначення № 17. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

16.02.2021	32/2/2021	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA5000005455	цільові	200,00	190400	Електронні іменні	38080000,00	0	д/н	0,00	22.01.2025
------------	-----------	---------------------------------------------------------	--------------	---------	--------	--------	-------------------	-------------	---	-----	------	------------

Опис: Випуск облігацій здійснено згідно з Рішенням про емісію облігацій Додаток №1 до Протоколу № 18/12-2020-16 Загальних Зборів Учасників від 18.12.2020 р. ТОВ "Шато-Інвест".

Облігації обертаються вільно на території України протягом всього терміну їх обігу. Дата закінчення обігу 21 січня 2025 року. Облігації емітента не включені до лістингу жодного організатора торгівлі цінними паперами. Фінансові ресурси, залучені від розміщення облігацій у розмірі 100%, що складає 38 080 000,00 грн. (Тридцять вісім мільйонів вісімдесят тисяч гривень 00 копійок), будуть спрямовані в повному обсязі для здійснення господарської діяльності Товариства з фінансування будівництва вбудованої будівлі громадського призначення № 18 яка входить до складу житлового комплексу з об'єктами соціально-громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (Четверта черга будівництва, П'ятий пусковий комплекс) відповідно до умов емісії.

Загальна площа вбудованої будівлі громадського призначення № 18 становить 1 904,00 кв.м.

Проектом передбачено будівництво двоповерхової вбудованої будівлі громадського призначення № 16. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.. Розміщення без здійснення публічної пропозиції.

## 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)

### Зміст інформації:

Звіт про стан об'єкта нерухомості (у разі випуску цільових облігацій, виконання зобов'язань за якими забезпечене об'єктами нерухомості) Станом на 31.12.2022 р. від продажу цільових облігацій на будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4 підземні паркінги 11,12 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15) було залучено коштів у сумі 986463341,00 грн. із них на будинок № 1 - 156970983,00 грн., на будинок №2 - 323805217,00 грн., будинок №3 - 322072311,00 грн., будинок №4 - 167050830,00 грн., підземний паркінг №11 - 10302000,00 грн., підземний паркінг №12 - 6262000,00 грн., офісна будівлі № 9 - 0,00 грн., вбудована будівля громадського призначення № 15 - 0,00 грн та (будинки 5,6,7,8,9 підземні паркінги 13,14,23 та будівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10) було залучено коштів у сумі 750388170,00 грн., із них на будинок №5 - 161726185,00 грн., будинок №6 - 263522232,00 грн., будинок №7 - 116890540,00 грн., будинок №8 - 101427032,00 грн., будинок №9 - 102442032,00 грн., підземний паркінг №13 - 0,00 грн., підземний паркінг №14 - 0,00 грн., підземний паркінг №23 - 0,00 грн., будівля громадського призначення № 16 - 0,00 грн., будівля громадського призначення № 17 - 4380149,00 грн., будівля громадського призначення № 18 - 0,00 грн., центр розвитку дитини № 10 - 0,00 грн. Станом на 31.12.2022 р. було використано кошти на будівництво житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4,5,6,7,8,9 підземні паркінги 11,12,13,14,23 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15, будівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10) було залучено коштів у сумі 1711244059,29 грн. із них на будинок № 1 - 187164167,18 грн., на будинок №2 - 300071052,75 грн., будинок №3 - 302249924,72 грн., будинок №4 - 200126763,82 грн., будинок №5 - 94078309,78 грн., будинок №6 - 104587427,78 грн., будинок №7 - 33673694,07 грн., будинок №8 - 23322934,34 грн., будинок №9 - 107409589,05 грн., підземний паркінг №11 - 172298875,24 грн., підземний паркінг №12 - 44716384,44 грн., підземний паркінг №13 - 71512960,21 грн., підземний паркінг №14 - 20548069,53 грн., підземний паркінг №23 - 13468650,73 грн., вбудована будівля громадського призначення № 15 - 33241075,28 грн., громадського призначення № 16 - 0,00 грн., будівля громадського призначення № 17 - 0,00 грн., будівля громадського призначення № 18 - 0,00 грн., центр розвитку дитини № 10 - 2774180,40 грн.

Виконання плану будівництва житлового комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4,5,6,7,8,9 підземні паркінги 11,12,13,14,23 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15, будівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10) становить 30,16%. Стадія будівництва окремих будинків: будинок № 1 - 68,85%, на будинок №2 - 62,34%, будинок №3 - 61,48%, будинок №4 - 73,30%, будинок №5 - 40,63%, будинок №6 - 18,52%, будинок №7 - 1,27%, будинок №8 - 1,27%, будинок №9 - 45,85%, підземний паркінг №11 - 50,00 %, підземний паркінг №12 - 65,00 %, підземний паркінг №13 - 15,00%, підземний паркінг №14 - 2,00%, підземний паркінг №23 - 30%, вбудована будівля громадського призначення № 15 - 32,94%, громадського призначення № 16 - 1,25 %, будівля громадського призначення № 17 - 1,00 %, будівля громадського призначення № 18 - 1,00 %, центр розвитку дитини № 10 - 1,25%. Виконані роботи з будівництва побутового містечка будинків №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, №14, №23 вбудованої будівлі громадського призначення № 15, громадського призначення № 16, №17, №18, центр розвитку дитини № 10 тимчасового електро-та водопостачання будівельного майданчика будинків №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, №14, №23, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, центр розвитку дитини № 10 завершено будівництво побутового містечка будинків №1, №2, №3, №4, №5, №6, №7, №8, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, №14, №23 вбудованої будівлі громадського призначення № 15, будівлі громадського

призначення № 16, №17, №18, центр розвитку дитини № 10, улаштування та випробування пробних паль під житлові будинків №1, №2, №3,№4, №5, №6, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, №23, вбудованої будівлі громадського призначення № 15 винесені інженерні мережі з під плям будівництва (електропостачання, тепло - та водопостачання, телефонного зв'язку), по винесенню з під плям забудови каналізаційних мереж, та мереж зливної каналізації будинків №1, №2, №3,№4, №5, №6, №7, №8, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, №14, №23 вбудованої будівлі громадського призначення № 15, громадського призначення № 16, №17, №18, центр розвитку дитини № 10, знесені зелені насадження з під плям забудови будинків №1, №2, №3,№4, №5, №6, №7, №8, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, №14, №23 вбудованої будівлі громадського призначення № 15, громадського призначення № 16, №17, №18, центр розвитку дитини № 10, котлован будинків №1, №2, №3,№4, №5, №6, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, №23, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, забивання паль будинків №1, №2, №3,№4, №5, №6, №7, №8, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13 вбудованої будівлі громадського призначення № 15, ростверки будинків №1, №2, №3,№4, №5, №6, №7, №8, №9 та підземного паркінгу №11, № 12, №13, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, монолітні роботи будинків №1, №2, №3, №4, монолітні роботи будинків №1, №2, №3,№4. Виконуються роботи: монолітні роботи будинків №5 - 22 поверх, №6 - 2 поверх, №9 - 14 поверх та підземного паркінгу №11, № 12 - 2-й рівень, №13 - 2-й рівень №14,№23 - 1-й рівень, вбудованої будівлі громадського призначення № 15 - 2 поверх, шпунтова огорожа будинків, ростверки №7, №8, земляні роботи будинків №7, №8, будівлі громадського призначення № 16, №17, №18 та центр розвитку дитини № 10, кирпична кладка будинків №1, №2, №3,№4, №5,№9 та підземного паркінгу №11, № 12, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, фасадні роботи будинків №1, №2, №3,№4, №5,№9, внутрішні майданчикові мережі будинків №1, №2, №3,№4, №5,№9 підземного паркінгу №11, № 12, вбудованої будівлі громадського призначення № 15, зовнішні майданчикові мережі будинків №1, №2, №3,№4. На проектні роботи по житловому комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва використані кошти у сумі -77367511,65 грн. На підрядні роботи по житловому комплексу з об'єктами соціально – громадського призначення на Залізничному шосе, 47 у Печерському районі м. Києва (будинки 1,2,3,4,5,6,7,8,9 підземні паркінги 11,12,13,14,23 та офісної будівлі № 9, вбудованій будівлі громадського призначення № 15, будівлі громадського призначення № 16,17,18, центру розвитку дитини № 10) використані кошти у сумі - 1640979075,64 грн.

### 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:	15037	15111,2	0	0	15037	15111,2
будівлі та споруди	14102,8	14177	0	0	14102,8	14177
машини та обладнання	127,2	127,2	0	0	127,2	127,2
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	0	0	0	0	0	0
інші	807	807	0	0	807	807
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	15037	15111,2	0	0	15037	15111,2

Опис: Термін користування основними засобами становить 25 років. Первісна вартість основних засобів споруд становить - 15111,2 тис. грн. Ступінь зносу становить 42%, ступінь використання 90%. Сума нарахованого зносу на 2022 рік -514,65 тис. грн. Термін користування будівель та споруд -25 років та 75 років . Зміни у вартості основних засобів у 2022 році обумовленні введенням в експлуатацію виробничого корпусу, що не використовувався у господарській діяльності підприємства до 2022 року. Обмеження на використання майна емітента відсутнє.

## 2. Інформація щодо вартості чистих активів емітента

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів (тис. грн)	-134788	-72254
Статутний капітал (тис. грн)	4959	4959
Скоригований статутний капітал (тис. грн)	4959	4959
<p>Опис: 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 -139747 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець звітного періоду становить -139747 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів і статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -77213 тис.грн. Різниця між розрахунковою вартістю чистих активів та скоригованим статутним капіталом на кінець попереднього періоду становить -77213 тис.грн.</p>		
<p>Висновок: Вартість чистих активів товариства з обмеженою відповідальністю менша від статутного капіталу (скоригованого). Вартість чистих активів товариства менша від мінімального розміру статутного капіталу, встановленого законом. Відповідно до вимог п.4 ст.144 Цивільного кодексу України передбачена ліквідація товариства.</p>		

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

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис.грн)	Відсоток за користування коштами (% річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	255401,29419	X	X
у тому числі:				
Позика Договір No П-05/04	05.04.2021	29100	5	31.07.2023
Позика Договір No П-12/04	12.04.2021	30000	5	31.07.2023
Позика Договір No П-23/04	23.04.2021	30000	5	31.07.2023
Позика Договір No П-28/04	28.04.2021	30000	5	31.07.2023
Позика Договір No П-11/05	11.05.2021	30000	5	31.07.2023
Позика Договір No П-26/05	26.05.2021	30000	5	31.07.2023
Позика Договір No П-28/05	28.05.2021	21950	5	31.07.2023
Позика Договір No П-24/02	24.02.2022	3000	5	31.07.2023
Позика Договір No П-01/06	01.06.2022	13001,29419	5	31.07.2023
Позика Договір No П-20/07	20.07.2022	9100	5	31.07.2023
Позика Договір No П-08/1/08	08.08.2022	29250	5	31.07.2023
Зобов'язання за цінними паперами	X	2839259,39	X	X
у тому числі:	X	2839259,39	X	X
за облігаціями (за кожним власним випуском):				
Облігації серії G	14.02.2019	80400	0	15.07.2025



Облігації серії K	14.02.2019	12400	0	15.10.2026
Облігації серії J	14.02.2019	4499,28	0	15.10.2016
Облігації серії A	14.02.2019	150453,8	0	15.07.2025
Облігації серії H	14.02.2019	39780	0	15.07.2025
Облігації серії F	14.02.2019	4788	0	15.07.2025
Облігації серії E	14.02.2019	311038	0	15.07.2025
Облігації серії D	14.02.2019	10861,2	0	15.07.2025
Облігації серії C	14.02.2019	307693,75	0	15.07.2025
Облігації серії B	14.02.2019	4968	0	15.07.2025
Облігації серії I	14.02.2019	165163,25	0	15.10.2026
Облігації серії W	11.02.2021	149055,57	0	22.01.2025
Облігації серії O	11.02.2021	350621,63	0	22.01.2025
Облігації серії S	11.02.2021	338586,27	0	22.01.2025
Облігації серії Q	11.02.2021	338864,81	0	22.01.2025
Облігації серії M	11.02.2021	176760,23	0	22.01.2025

Облігації серії P	16.02.2021	35361,4	0	22.01.2025
Облігації серії CC	16.02.2021	38080	0	22.01.2025
Облігації серії R	16.02.2021	32113,8	0	22.01.2025
Облігації серії T	16.02.2021	16825,6	0	22.01.2025
Облігації серії U	16.02.2021	73140	0	22.01.2025
Облігації серії V	16.02.2021	56120	0	22.01.2025
Облігації серії X	16.02.2021	33896	0	22.01.2025
Облігації серії Y	16.02.2021	11730	0	22.01.2025
Облігації серії Z	16.02.2021	63803,2	0	22.01.2025
Облігації серії AA	16.02.2021	13606	0	22.01.2025
Облігації серії BB	16.02.2021	7880,8	0	22.01.2025
Облігації серії N	16.02.2021	10768,8	0	22.01.2025

за іпотечними цінними паперами (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за сертифікатами ФОН (за кожним власним випуском):	X	0	X	X
за вексями (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	211	X	X
Фінансова допомога на зворотній основі	X	20356,568	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	168085,74781	X	X
Усього зобов'язань та забезпечень	X	3283314	X	X
Опис: д/н				

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

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю АК "Кроу Україна"
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	33833362
Місцезнаходження	пров. Задорожний, 1а, м. Київ, Голосіївський, 03040, УКРАЇНА
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	3681
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська Палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	29.10.2015
Міжміський код та телефон	(044) 391-30-03
Факс	(044) 391-30-03
Вид діяльності	Аудитор (аудиторська фірма), яка надає аудиторські послуги емітенту
Опис: аудиторські перевірки	
Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	вул. Тропініна, 7-Г, м. Київ, Шевченківський, 04107, УКРАЇНА
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	відсутня
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	31.12.2019
Міжміський код та телефон	(044) 591 04 00
Факс	(044) 482 52 14
Вид діяльності	Депозитарна діяльність Центрального депозитарію
Опис: Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарію	

Повне найменування юридичної особи або прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи	Публічне Акціонерне Товариство «УКРГАЗБАНК»
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	23697280
Місцезнаходження	вул. Велика Васильківська, 39, м. Київ, Печерський, 01004, УКРАЇНА
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	АЕ263236
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	НКЦПФР
Дата видачі ліцензії або іншого документа	12.10.2013
Міжміський код та телефон	(044) 594-11-62
Факс	(044) 294-19-96
Вид діяльності	Депозитарна діяльність депозитарної установи
Опис: Юридична особа, яка здійснює професійну депозитарну діяльність депозитарної установи	

		Дата (рік, місяць, число)	КОДИ
Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ШАТО-ІНВЕСТ"		за ЄДРПОУ	2023.01.01 35195391
Територія м.Київ, Печерський р-н		за КАТОТТГ	UA800000000000 624772
Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю		за КОПФГ	240
Вид економічної діяльності Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна		за КВЕД	68.20

Середня кількість працівників 15

Адреса, телефон Залізничне шосе, буд. 47, м. Київ, Печерський, 01103, УКРАЇНА, (044) 537-42-20

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

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

### Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31.12.2022 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	0	0
первісна вартість	1001	7	7
накопичена амортизація	1002	7	7
Незавершені капітальні інвестиції	1005	22845	44471
Основні засоби	1010	13344	12874
первісна вартість	1011	15085	15159
знос	1012	1741	2285
Інвестиційна нерухомість	1015	0	0
<i>первісна вартість інвестиційної нерухомості</i>	<i>1016</i>	0	0
<i>знос інвестиційної нерухомості</i>	<i>1017</i>	0	0
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
<i>первісна вартість довгострокових біологічних активів</i>	<i>1021</i>	0	0
<i>накопичена амортизація довгострокових біологічних активів</i>	<i>1022</i>	0	0
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	0	0
<i>Гудвіл</i>	<i>1050</i>	0	0
<i>Відстрочені аквізиційні витрати</i>	<i>1060</i>	0	0
<i>Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах</i>	<i>1065</i>	0	0
Інші необоротні активи	1090	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>36189</b>	<b>57345</b>

1	2	3	4
<b>II. Оборотні активи</b>			
Запаси	1100	858878	1170707
<i>Виробничі запаси</i>	1101	5993	2662
<i>Незавершене виробництво</i>	1102	852885	1168045
<i>Готова продукція</i>	1103	0	0
<i>Товари</i>	1104	0	0
Поточні біологічні активи	1110	0	0
<i>Депозити перестраховання</i>	1115	0	0
<i>Векселі одержані</i>	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	21776	28932
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	325421	228958
з бюджетом	1135	219647	267405
у тому числі з податку на прибуток	1136	0	0
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</i>	1140	0	0
<i>Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків</i>	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	246446	225636
Поточні фінансові інвестиції	1160	1393542	1143358
Гроші та їх еквіваленти	1165	14894	9384
<i>Готівка</i>	1166	0	0
<i>Рахунки в банках</i>	1167	14894	9384
Витрати майбутніх періодів	1170	0	0
<i>Частка перестраховика у страхових резервах</i>	1180	0	0
у тому числі в:	1181	0	0
<i>резервах довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резервах збитків або резервах належних виплат</i>	1182	0	0
<i>резервах незароблених премій</i>	1183	0	0
<i>інших страхових резервах</i>	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	15179	16801
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>3095783</b>	<b>3091181</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>3131972</b>	<b>3148526</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	4959	4959
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
<i>Емісійний дохід</i>	1411	0	0
<i>Накопичені курсові різниці</i>	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	(77213)	(139747)
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
<i>Інші резерви</i>	1435	0	0
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>(72254)</b>	<b>(134788)</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
<i>Пенсійні зобов'язання</i>	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	0	0
Інші довгострокові зобов'язання	1515	2839259	2839259
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
<i>Довгострокові забезпечення витрат персоналу</i>	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
<i>Благодійна допомога</i>	1526	0	0
<i>Страхові резерви</i>	1530	0	0
у тому числі:	1531	0	0
<i>резерв довгострокових зобов'язань</i>			
<i>резерв збитків або резерв належних виплат</i>	1532	0	0
<i>резерв незароблених премій</i>	1533	0	0
<i>інші страхові резерви</i>	1534	0	0
<i>Інвестиційні контракти</i>	1535	0	0
<i>Призовий фонд</i>	1540	0	0
<i>Резерв на виплату джек-поту</i>	1545	0	0
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>2839259</b>	<b>2839259</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
<i>Векселі видані</i>	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями	1610	0	0
товари, роботи, послуги	1615	453	4319
розрахунками з бюджетом	1620	131	211
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	40
розрахунками з оплати праці	1630	0	143
<i>Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами</i>	1635	102428	107127
<i>Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками</i>	1640	0	0
<i>Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків</i>	1645	0	0
<i>Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю</i>	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	153	180
Доходи майбутніх періодів	1665	0	0
<i>Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків</i>	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	261802	332035
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>364967</b>	<b>444055</b>



1	2	3	4
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	0	0
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	0	0
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>3131972</b>	<b>3148526</b>

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

без права підпису

КОДИ
2023.01.01
35195391

**Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)  
за 2022 рік**

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ** Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	6343	18758
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	<i>2010</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Премії підписані, валова сума</i>	<i>2011</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Премії, передані у перестраховання</i>	<i>2012</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	<i>2013</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	<i>2014</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 5583 )	( 17897 )
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	<i>2070</i>	<i>( 0 )</i>	<i>( 0 )</i>
<b>Валовий: прибуток</b>	2090	760	861
<b>збиток</b>	2095	( 0 )	( 0 )
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	<i>2105</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	<i>2110</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	<i>2111</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	<i>2112</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Інші операційні доходи	2120	32	59
<i>Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2121</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2122</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	<i>2123</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Адміністративні витрати	2130	( 4954 )	( 5166 )
Витрати на збут	2150	( 709 )	( 17749 )
Інші операційні витрати	2180	( 83805 )	( 42617 )
<i>Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	<i>2181</i>	<i>( 0 )</i>	<i>( 0 )</i>
<i>Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	<i>2182</i>	<i>( 0 )</i>	<i>( 0 )</i>
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності: прибуток</b>	2190	0	0
<b>збиток</b>	2195	( 88676 )	( 64612 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	1	2945
Інші доходи	2240	288698	739037
<i>Дохід від благодійної допомоги</i>	<i>2241</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Фінансові витрати	2250	( 12224 )	( 6648 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 250333 )	( 684201 )
<i>Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті</i>	<i>2275</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<b>Фінансовий результат до оподаткування: прибуток</b>	2290	0	0
<b>збиток</b>	2295	( 62534 )	( 13479 )

Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	0	0
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>	<b>2350</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>прибуток</b>			
<b>збиток</b>	<b>2355</b>	<b>( 62534 )</b>	<b>( 13479 )</b>

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	0	0
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>(62534)</b>	<b>(13479)</b>

## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	315104	41
Витрати на оплату праці	2505	2901	2365
Відрахування на соціальні заходи	2510	611	494
Амортизація	2515	544	419
Інші операційні витрати	2520	85491	574998
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>404651</b>	<b>578317</b>

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

без права підпису

КОДИ
2023.01.01
35195391

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за 2022 рік**

Форма № 3

Код за ДКУД **1801004**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	21479	940528
Повернення податків і зборів	3005	0	0
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	241684	1571989
Надходження від повернення авансів	3020	934	3
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	0	0
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	0	0
Надходження від операційної оренди	3040	0	0
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	0	0
Надходження від страхових премій	3050	0	0
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	0	0
Інші надходження	3095	0	0
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	( 1811 )	( 5562 )
Праці	3105	( 2149 )	( 1822 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 593 )	( 581 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 4773 )	( 4383 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 4773 )	( 4383 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 311202 )	( 2701670 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 5625 )	( 25306 )
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	( 41 )	( 52 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>(62097)</b>	<b>(226856)</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	0
необоротних активів	3205	0	0
Надходження від отриманих: відсотків	3215	1	2945
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	0	0
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0

1	2	3	4
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	( 0 )	( 0 )
необоротних активів	3260	( 0 )	( 0 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 0 )	( 0 )
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>	<b>3295</b>	<b>1</b>	<b>2945</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	86108	201950
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	3320	233427
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	( 12687 )	( 900 )
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 0 )	( 26 )
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	( 20085 )	( 198765 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>56656</b>	<b>235686</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>(5440)</b>	<b>11775</b>
Залишок коштів на початок року	3405	14894	3275
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	(70)	(156)
Залишок коштів на кінець року	3415	9384	14894

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

без права підпису

Підприємство ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ Дата (рік, місяць, число)  
"ШАТО-ІНВЕСТ" за ЄДРПОУ

КОДИ
2023.01.01
35195391

**Звіт про власний капітал**  
за 2022 рік

Форма № 4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) 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>	<b>4000</b>	<b>4959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(77213)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(72254)</b>
Коригування: Зміна облікової політики	4005	0	0	0	0	0	0	0	0
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>	<b>4095</b>	<b>4959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(77213)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(72254)</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(62534)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(62534)</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	0	0	0	0	0	0	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	0	0	0	0	0	0	0	0
Накопичені курсові різниці	4113	0	0	0	0	0	0	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	0	0	0	0	0	0	0	0
Інший сукупний дохід	4116	0	0	0	0	0	0	0	0
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)	4200	0	0	0	0	0	0	0	0
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	0	0	0	0	0	0	0	0
Відрахування до резервного капіталу	4210	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	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>	<b>4295</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(62534)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(62534)</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>4959</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(139747)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(134788)</b>

Примітки: д/н

Керівник

Корнієнко Руслан Анатолійович

Головний бухгалтер

без права підпису

## Примітки до фінансової звітності,

### складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ШАТО-ІНВЕСТ»

#### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року (в тисячах гривень)

##### 1. Інформація про підприємство та основа підготовки фінансової звітності

«ШАТО-ІНВЕСТ» (далі – Товариство, Компанія) є товариством з обмеженою відповідальністю, зареєстрованим і діючим в Україні.

Компанія зареєстрована Печерською районною у місті Києві Державною адміністрацією 04.06.2007 р. в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб за кодом ЄДРПОУ 35195391.

Компанія згідно із вимогами законодавства України є компанією, основним напрямом діяльності якої є організація будівництва житлової та комерційної нерухомості, а також здійснення операцій з нерухомим майном.

Місцезнаходження Компанії: 01103, м. Київ, Залізничне шосе, буд. 47.

Середня кількість працівників Компанії по штатному розкладу складає 15 осіб.

Ця фінансова звітність була затверджена до випуску 30 березня 2023 року.

Ця фінансова звітність була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) на основі принципу історичної вартості. Фінансова звітність підготовлена на основі припущення безперервності діяльності.

Інформація про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності

Кінцевим бенефіціарним власником ТОВ «ШАТО-ІНВЕСТ» є Хмельницький Василь Іванович.

Кінцевим бенефіціарним власником ТОВ «МЕРЕДІАН ІНВЕСТ» є Павленко Тетяна

Володимирівна.

Бізнес середовище в умовах якого компанія здійснює діяльність

2022 рік - рік повномасштабної війни росії проти України, яка була розпочата 24.02.2022. Цей фактор повністю поглинув наслідки окупації Криму та частини Донеччини та Луганщини, а також COVID-19.

Прямі збитки України від війни оцінюються у 200 млрд USD, а загальні майже у 1 трлн USD.

Війна на території держави – це, як правило, економічний колапс. Та Україна до останнього часу доводила, що зможе вистояти економічно і фінансово. Вистояла банківська система, уряд продовжував платити пенсії та зарплати, гривня девальвувала, але не втратила ролі головного засобу платежу.

Сукупна міжнародна бюджетна допомога Україні в 2022 році склала 28 млрд USD. Основні країни-донори – США, ЄС, Канада, Великобританія. Їх внесок становить третину видатків українського зведеного бюджету-2022. При цьому сукупна потреба у фінансуванні перевищила 45 млрд дол. США, і брак коштів від міжнародних партнерів перекрили монетарним фінансуванням НБУ та внутрішніми запозиченнями.

##### Динаміка ВВП

У 2022 році ВВП України скоротився приблизно на третину - це найбільше падіння економіки в історії України. Для порівняння, фінансова криза 2009 призвела до падіння на 15%, початок війни з РФ – на 6,6% в 2014 та 9,8% в 2015 роках. В 2023 очікується падіння ще на 5%.

Металургія. Протягом перших місяців повномасштабного вторгнення чорна металургія втратила приблизно третину своїх активів. Зруйновані «Азовсталь» та ММК ім. Ілліча, відповідно другий і третій за розмірами металургійні заводи України, пошкоджено та зупинено Авдіївський коксохімічний завод. Восени частково постраждав і найбільший металургійний завод – «АрселорМіттал Кривий Ріг». Інші заводи спочатку зупинились, а потім періодично відновлювали виробництво. Окрім власне руйнувань, величезною проблемою стало блокування морських торговельних портів, через які проходила переважна більшість експорту металопродукції. Все це призвело до сильного падіння показників галузі - випуск металургійної продукції скоротився на 70%. В рейтингу світових виробників сталі Worldsteel Україна впала з 14-го місця в 2021 до 22-го за результатами 2022.

Енергетика та паливне. Перші кілька місяців повномасштабного вторгнення в Україні вирувала паливна криза. Агресори зруйнували Кременчуцький нафтопереробний завод (найбільший діючий НПЗ) та низку нафтобаз. Також припинились поставки нафтопродуктів з Росії та Білорусі,



які були основними постачальниками. Тож Україні довелося, по суті, з нуля налагоджувати паливну логістику. Позбутися дефіциту та багатогодинних черг вдалося лише в липні, але в буквальному сенсі дорогою ціною. З початку року пальне подорожчало на 65%.

Згодом почалась атака на інший сегмент енергетики – виробництво, передачу та розподіл електричної енергії. Окрім окупації Запорізької АЕС, найбільшої в Європі, в жовтні агресор розпочав завдавати удари по об'єктах генерації та розподілу. Через два місяці після початку таких атак в Україні не залишилось жодної ГЕС та ТЕС, яка б не потрапила під обстріли. Пошкоджено щонайменше половина високовольтних елементів. В результаті Україна стикнулася з дефіцитом електричної енергії. Національний оператор передачі «Укренерго» був змушений обмежувати споживання. Вся країна жила за графіками відімкнень, яких, до того ж, не завжди вдається дотримуватись. Після кожного чергового удару ситуація погіршувалась, і після ракетних ударів 23 листопада був недовгий, але повний блекаут.

Однак поступово критичну енергетичну інфраструктуру було відновлено, а генерація вийшла на рівень, який забезпечує основні потреби споживачів (з врахуванням падіння промислового виробництва в 2 рази). Європейські країни виступили з програмою підтримки енергетичного сектору України шляхом надання обладнання і резервних енергетичних потужностей. Таким чином очікується стабільність на енергетичному ринку найближчим часом.

Сільське господарство. Через втрату та мінування територій, логістичні проблеми та незрозумілі перспективи експорту Україна зазнала суттєвих втрат в сільському господарстві. На даний час обробляються площі в 55% від довоєнних. Крім того росія викрала майже 40 млн. тон зернової продукції, яка знаходилась на тимчасово окупованих територіях.

В липні під тиском міжнародних партнерів росія погодилась на «Зернову ініціативу», яка відкрила одеські порти для аграрного експорту. Крім того, трейдерам та логістам вдалося налагодити постачання наземними каналами. Загалом з початку 2022/23 маркетингового року Україна експортувала 20 млн тонн зернових культур. З них експорт через морські порти (в рамках «Зернової ініціативи») склав 14 млн тонн. Цей фактор додав прогнозованості експортним можливостям.

Зовнішній сектор. Профіцит поточного рахунку платіжного балансу у 2022 році становив 8.6 млрд USD (5.8% від ВВП) порівняно з дефіцитом у 3.9 млрд USD (1.9% від ВВП) у 2021 році.

Профіцит сформувався головним чином завдяки отриманню грантів від міжнародних партнерів і скороченню виплат за інвестиційними доходами. Водночас значно розширилося від'ємне сальдо торгівлі товарами та послугами, у тому числі за рахунок значних витрат громадян України, які перебувають за кордоном. Без урахування реінвестованих доходів та грантів від міжнародних партнерів дефіцит становив 5.3 млрд USD (у 2021 році профіцит становив 1.0 млрд USD).

Експорт товарів і послуг зменшився на 29.9% в основному через скорочення експорту чорних та кольорових металів на 62.6% та продовольчих товарів на 15.5% (у 2021 році збільшився на 34.3%), тоді як їх імпорт знизився лише на 3.9% (у 2021 році зріс на 33.4%).

Монетарний та фінансовий сектори

Інфляція у річному вимірі за підсумками 2022 склала близько 30%. Для країни у стані війни такий рівень інфляції є цілком помірним.

Золотовалютні резерви залишаються стабільними на рівні 28 млрд USD. Ключовим чинником стало надходження міжнародної допомоги від ЄС та Сполучених Штатів.

Нацбанк проводить політику фіксованого валютного курсу від початку повномасштабної війни. Курс зафіксували ще 24 лютого на рівні 29,25 UAH/USD; разом з низкою адміністративних обмежень це рішення дозволило уникнути паніки та обвалу курсу. З часом стала проявлятися розбіжність між офіційним та ринковим курсом валют, і НБУ відкоригував курс, підвищивши його до 36,57 UAH/USD.

НБУ утримує облікову ставку на рівні 25%, а Міністерство фінансів збільшило дохідність річних гривневих військових облігацій до 18,5%. Відповідно середні ставки за депозитами повільно повзли вгору та майже сягнули рівня 12%.

Від початку повномасштабної війни банківська система загалом показала свою стійкість.

Переважна більшість банків працює: тільки 2 банки покинули ринок і ще 2 російські банки закриті НБУ.

Кредитування залишається пригніченим в тому числі через високі ставки залучення коштів

державою. Певний час зростало корпоративне кредитування, виключно за рахунок позик держбанків, цьому також допомогла програма «5-7-9».

Банки, фактично, діють суто як платіжні посередники – кредитування є дуже обмеженим, надлишкову ліквідність утримують на депозитних сертифікатах НБУ, а решта операцій є майже не активною.

#### Фіскальний сектор

Зазвичай ПДВ забезпечував половину всіх податкових надходжень. У перші місяці війни податкові надходження від цього найбільшого джерела, ПДВ, скоротилися вдвічі, бюджет недоотримує близько 1 млрд USD щомісяця. Початково зниження економічної активності було спричинене шоком від початку війни, що вплинув на споживання та логістику. Пізніше спрацювали інші чинники: зменшення чисельності споживачів і працівників через виїзд з України і призов до збройних сил, тимчасове звільнення імпорту від ПДВ і митних зборів, значне розширення спрощеної системи оподаткування, весняний дефіцит пального.

Цей спад був частково компенсований великими одноразовими надходженнями в лютому-березні, такими як розподіл прибутку держпідприємств (35,2 млрд грн), податок на прибуток підприємств, включаючи аванси (34,9 млрд грн), прибуток НБУ (18,8 млрд грн) тощо. Одразу ж на початку війни Україна зіштовхнулася з необхідністю фінансувати видатки, що стрімко зросли – передусім воєнні.

Вкрай важливою для того, щоб не допустити гірших з найгірших сценаріїв розвитку економічної ситуації, стала іноземна фінансова (насамперед бюджетна) допомога. Перші іноземні гранти та кредити стали надходити вже за декілька днів після початку повномасштабного вторгнення. З часом іноземне фінансування стало вкрай важливим джерелом фінансування бюджету: за 2022 його обсяги склали 28 млрд доларів – це 60% від усього додаткового фінансування, що отримав український бюджет.

#### Міграція та ринок праці

Повномасштабне вторгнення росії в Україну створило гуманітарну кризу, якої Європа не бачила з 1940-х років. За консервативними оцінками, до половини довоєнного населення України, або щонайменше 20 млн людей, безпосередньо задіяні в активні міграційні процеси, спричинені російською агресією.

Приблизно 8 млн українців, знайшли безпечний прихисток у країнах Європи, з них 5 млн отримали тимчасовий захист в одній з приймаючих країн. Половина від усіх українських біженців осіли у Польщі та Німеччині. Вимушено переміщені українці за кордоном – переважно жінки та діти до 18 років. Українські біженці готові працювати та вкладати в економіку приймаючих країн (у Польщі та Німеччині вже працевлаштувались 430 тис. та 160 тис. українських біженців, відповідно). Значна частина (до 20%) продовжує працювати дистанційно в Україні.

До 6,5 млн українців є внутрішньо переміщеними особами (ВПО), ця цифра залишається майже незмінною з березня 2022. Близько 3,5 млн українців отримали офіційний статус ВПО, який дає змогу отримувати соціальну допомогу від держави та міжнародних організацій. Люди переїжджають із найбільш небезпечних регіонів сходу та півдня, де тривають бойові дії, у спокійніші центральні та західні; півмільйона мешканців країни знайшли новий дім у столиці. Проте з початком масових російських обстрілів цивільної енергетичної інфраструктури навіть віддалені від кордонів з країною-агресором області не дають безпекової впевненості. Незважаючи на це, більше 70% ВПО планують повернутися додому. Ситуація з роботою та доходом серед ВПО трохи покращується, проте залишається гіршою, ніж в середньому по Україні. Якщо влітку 2022 до 40% ВПО працездатного віку не працювали, то поточна оцінка складає 31%.

Ситуація на українському ринку праці залишається напруженою. Мінекономіки дає оцінку щодо фактичної кількості безробітних в Україні у 2,6 млн осіб (за прогнозами зростатиме до 2,8 млн осіб у 2023). НБУ оцінює рівень безробіття у 30% та прогнозує його часткове зниження наступного року із збереженням диспропорцій на ринку праці.

Війна зумовлює скорочення доходів українців, номінальних та реальних. В умовах зниження фінансової стійкості підприємств, працедавці відкривають вакансії з меншим рівнем зарплати, знижують або не підвищують зарплати наявним працівникам. 77% українців зазначають, що їхній дохід скоротився у порівнянні з січнем 2022. Номінальні заробітні плати в Україні скоротились на 5% у порівнянні із січнем 2022 р., що за поточної високої інфляції означає суттєве скорочення

зарплат в реальному вимірі -21%.

Інформація про учасників Компанії :

Учасники 31.12.2022

Розмір частки в статутному капіталі (у гривнях) Розмір частки в статутному капіталі (у %)

ТОВ "СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ" 2 975 400 60%

ТОВ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" 1 983 600 40%

Звітна дата та звітний період - 31.12.2022 р. та 2022 рік.

Функціональною валютою Товариства є українська гривня. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту за офіційним обмінним курсом НБУ станом на кінець відповідного періоду. Прибутки та збитки, які виникають у процесі такого перерахунку включаються до складу прибутків або збитків за звітний період. Не монетарні статті не перераховуються за курсами на кінець року. Вони оцінюються по первісній вартості. Не монетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, включаючи інвестиції в інструменти капіталу, перераховуються за курсами обміну на дату визначення справедливої вартості. Вплив зміни курсу на не монетарні статті, які оцінені за справедливою вартістю в іноземній валюті, враховуються у складі прибутку або збитку від зміни справедливої вартості. Звітність подано в тисячах гривень.

Курси обміну, які були використані при підготовці цієї фінансової звітності, були наступними:

Валюта 01.01.2022 р., грн. 31.12.2022 р., грн.

Долар США 27,278236,5686

2. Істотні положення облікової політики

2.1. Доходи і витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування. Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

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

2.2. Основні засоби

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

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Розглянувши доречність застосування будь-якого з виключень, передбачених МСФЗ 1, щодо ретроспективного застосування, керівництво вирішило застосувати справедливую вартість як доцільну собівартість основних засобів.

У подальшому основні засоби оцінюються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу. Амортизована сума — це первісна вартість об'єкта основних засобів або переоцінена вартість об'єкта за вирахуванням його ліквідаційної вартості. Ліквідаційна вартість активу — це передбачувана сума, яку підприємство отримало б на даний момент від реалізації об'єкта основних засобів після вирахування очікуваних витрат на вибуття, якби цей актив уже досяг того віку і стану, у якому, імовірно, він знаходиться в кінці свого строку корисного використання. Амортизація основних засобів призначена для списання амортизованої суми протягом строку корисного використання активу і розраховується з використанням прямолінійного методу. Строки корисного використання груп основних засобів подано таким чином (див. табл. 1):

Таблиця 1.

Групи основних засобів Строки корисного використання

Будівлі 10 - 70 років

Обладнання 2 - 15 років

Транспортні засоби 3 - 10 років

Меблі та інші основні засоби 1 - 10 років

Земля Нескінченний

Ліквідаційна вартість, строки корисного використання і метод нарахування амортизації переглядаються на кінець кожного фінансового року. Вплив будь-яких змін, що виникають від оцінок, зроблених у попередні періоди, ураховується як зміна облікової оцінки.

Дохід або збиток, що виникає в результаті вибуття або ліквідації об'єкта основних засобів, визначається як різниця між надходженнями від продажу і балансовою вартістю активу, а визнається у прибутках і збитках.

### 2.3. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи з кінцевими строками використання, придбані в рамках окремих операцій, обліковуються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченої амортизації та накопиченого збитку від знецінення. Амортизація нараховується рівномірно протягом строку корисного використання нематеріальних активів. Очікувані строки корисного використання і метод нарахування амортизації аналізуються в кінці кожного звітної періоду, при цьому всі зміни в оцінках відображаються у звітності без перегляду порівняльних показників. Нематеріальні активи з невизначеними строками використання, придбані в рамках окремих операцій, обліковуються за вартістю придбання за вирахуванням накопиченого збитку від знецінення.

Нематеріальний актив списується при продажу або коли від його майбутнього використання чи вибуття не очікується економічних вигод. Дохід або збиток від списання нематеріального активу, що є різницею між чистими надходженнями від вибуття і балансовою вартістю активу, включається до звіту про сукупні доходи та витрати в момент списання.

### 2.4. Фінансові активи та зобов'язання

Фінансові інструменти - первісне визнання і подальша оцінка

Фінансовим інструментом є будь-який договір, що приводить до виникнення фінансового активу в одній організації і фінансового зобов'язання або інструмента власного капіталу в іншій організації.

Фінансові активи

Первісне визнання та оцінка

Фінансові активи при первісному визнанні класифікуються як оцінювані надалі за амортизованою вартістю, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (ІСД) і за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Класифікація фінансових активів при первісному визнанні залежить від характеристик передбачених договором грошових потоків за фінансовим активом та бізнес-моделі, що застосовується Компанією для управління цими активами. За винятком торгової дебіторської заборгованості, яка не містить вагомого компонента фінансування або по відношенню до якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, Компанія спочатку оцінює фінансові активи за справедливою вартістю, збільшеною у випадку фінансових активів, які оцінюються не за справедливою вартістю через прибуток або збиток, на суму витрат за угодою. Торгова дебіторська заборгованість, яка не містить вагомого компонента фінансування або щодо якої Компанія застосувала спрощення практичного характеру, оцінюється за ціною угоди, визначеної відповідно до МСФЗ (IFRS) 15.

Для того щоб фінансовий актив можна було класифікувати і оцінювати за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, необхідно, щоб договірні умови цього активу обумовлювали отримання грошових потоків, які є «суто платежами по рахунку основної суми боргу і відсотків» на непогашену частину основної суми боргу. Така оцінка називається SPPI-тестом і здійснюється на рівні кожного інструменту.

Бізнес-модель, яка використовується Компанією для управління фінансовими активами, описує спосіб, за яким Компанія управляє своїми фінансовими активами з метою генерування грошових потоків. Бізнес-модель визначає, чи будуть грошові потоки наслідком отримання передбачених договором грошових потоків, продажу фінансових активів або і того, і іншого.

Всі операції купівлі або продажу фінансових активів, що вимагають поставки активів у строки, встановлюваний законодавством, або відповідно до правил, прийнятих на конкретному ринку (торгівля на стандартних умовах), визнаються на дату укладення угоди, тобто, на дату, коли Компанія бере на себе зобов'язання купити або продати актив.

Подальша оцінка

Для цілей подальшої оцінки фінансові активи класифікуються на чотири категорії:

- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід з подальшою рекласифікацією накопичених прибутків і збитків (боргові інструменти);
- фінансові активи, класифіковані за рішенням організації як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід без подальшої рекласифікації накопичених прибутків та збитків в момент припинення визнання (пайові інструменти);
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю (боргові інструменти)

Ця категорія є найбільш доречною для Компанії. Компанія оцінює фінансові активи за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві наступні умови:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для отримання передбачених договором грошових потоків; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю, згодом оцінюються з використанням методу ефективної процентної ставки, і до них застосовуються вимоги щодо знецінення. Прибутки або збитки визнаються в прибутку чи збитку в разі припинення визнання активу, його модифікації або знецінення.

До категорії фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю, Компанія відносить торгіву дебіторську заборгованість, а також позику, видану асоційованим підприємством, і позику, надану члену ради директорів, що включені до складу інших необоротних фінансових активів.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (Боргові інструменти)

Компанія оцінює боргові інструменти за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо виконуються обидві наступні умови:

- фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є як отримання передбачених договором грошових потоків, так і продаж фінансових активів; і
- договірні умови фінансового активу обумовлюють отримання в зазначені дати грошових потоків, які є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми боргу.

У разі боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, процентний дохід, переоцінка валютних курсів і збитки від знецінення або відновлення таких збитків визнаються в звіті про прибуток або збиток і розраховуються таким же чином, як і в випадку фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю. Решта зміни справедливої вартості визнається у складі іншого сукупного доходу. У разі припинення визнання накопичена сума змін справедливої вартості, визнана в складі іншого сукупного доходу, рекласифікується в складі чистого прибутку або збитку.

До категорії боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, Компанія відносить інвестиції в боргові інструменти, які котируються, і включені до складу інших необоротних фінансових активів.

Фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід (пайові інструменти)

Під час первісного визнання Компанія може на власний розсуд прийняти рішення, без права його подальшого скасування, класифікувати інвестиції в пайові інструменти як ті, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, якщо вони відповідають визначенню власного капіталу згідно з МСБО (IAS) 32 «Фінансові активи: подання» і не призначені для торгівлі. Рішення про таку класифікацію приймається по кожному інструменту окремо.

Прибутки або збитки за такими фінансовими активами ніколи не рекласифікуються до складу прибутку або збитку. Дивіденди визнаються в якості іншого доходу в звіті про прибутки або збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено, крім випадків, коли Компанія отримує

вигоду від таких надходжень в якості відшкодування частини вартості фінансового активу. В цьому випадку такі прибутки відображаються в складі іншого сукупного доходу. Інструменти капіталу, класифіковані на розсуд Компанії як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, не оцінюються на предмет знецінення.

Компанія прийняла рішення, без права його подальшого скасування, віднести до цієї категорії інвестиції в некотирувані пайові інструменти.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток Категорія фінансових активів, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, включає фінансові активи, утримувані для продажу, фінансові активи, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, або фінансові активи, в обов'язковому порядку оцінюються за справедливою вартістю.

Фінансові активи класифікуються як призначені для реалізації, якщо вони придбані з метою продажу в найближчому майбутньому. Похідні інструменти, включно з відокремленими вбудованими похідними інструментами, також класифікуються як призначені для реалізації, за винятком випадків, коли вони призначені на розсуд Компанії в якості ефективного інструменту хеджування. Фінансові активи, грошові потоки за якими не є виключно платежами в рахунок основної суми боргу і відсотків, класифікуються і оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток незалежно від бізнес-моделі, що використовувалася. Незважаючи на критерії для класифікації боргових інструментів як тих, що оцінювалися за амортизаційною вартістю або за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, як описано вище, при первісному визнанні Компанія може на власний розсуд класифікувати боргові інструменти як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, якщо така класифікація усуває або значно зменшує облікову невідповідність.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, враховуються в звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю, а чисті зміни їх справедливої вартості враховуються в звіті про прибуток або збиток.

До даної категорії відносяться похідні інструменти та інвестиції до котируваних пайових інструментів, які Компанія на свій розсуд не класифікувала, без права скасування, як ті що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід. Дивіденди за котируваними пайовими інструментам визнаються як інший дохід у звіті про прибутки та збитки, коли право на отримання дивідендів встановлено.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, є фінансовим зобов'язанням або нефінансовим інструментом, відділяється від основного договору і враховується як окремий похідний інструмент, якщо: властиві йому економічні характеристики і ризики не є тісно пов'язаними з ризиками і характеристиками основного договору; окремий інструмент, який передбачає ті ж умови, що і вбудований похідний інструмент, відповідав би визначенню похідного інструменту; і гібридний договір не оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Вбудовані похідні інструменти оцінюються за справедливою вартістю, а зміни їх справедливої вартості визнаються в прибутку чи збитку Перегляд порядку обліку відбувається або в разі змін в умовах договору, що призводять до вагомих змін грошових потоків, які потрібні були б в іншому випадку, або в разі рекласифікації фінансового активу і його переведенню з категорії оцінюваних за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Похідний інструмент, вбудований в гібридний договір, що включає основний договір, який є фінансовим активом, не враховується окремо. Основний договір, який є фінансовим активом, необхідно класифікувати разом з вбудованим похідним інструментом як фінансовий актив, що оцінюється за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Припинення визнання

Фінансовий актив (або - де краще застосувати - частина фінансового активу або частина групи аналогічних фінансових активів) припиняє визнаватися (тобто виключається з консолідованого звіту Компанії про фінансовий стан), якщо:

- термін дії прав на отримання грошових потоків від активу минув;
- або
- Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або взяла на себе зобов'язання по виплаті третій стороні одержуваних грошових потоків у повному обсязі і без

істотної затримки за «транзитною» угодою; та або (а) Компанія передала практично всі ризики і вигоди від активу, або (б) Компанія не передала, але й не зберігає за собою практично всі ризики і вигоди від активу, але передала контроль над цим активом.

Якщо Компанія передала свої права на отримання грошових потоків від активу або уклала транзитну угоду, вона оцінює, чи зберегла вона ризики і вигоди, пов'язані з правом власності, і, якщо так, в якому обсязі. Якщо Компанія не передала, але й не зберегла за собою практично всі ризики і вигоди від активу, а також не передала контроль над активом, Група продовжує визнавати переданий актив у тій мірі, в якій вона продовжує свою участь в ньому. В цьому випадку Компанія також визнає відповідне зобов'язання. Переданий актив і відповідне зобов'язання оцінюються на основі, яка відображає права та зобов'язання, збережені Компанією. Подальша участь, яка приймає форму гарантії за переданим активом, оцінюється за найменшою із наступних величин: первісної балансової вартості активу або максимальної суми відшкодування, виплата якої може вимагатися від Компанії.

#### Знецінення фінансових активів

Група визнає оціночний резерв (забезпечення) під очікувані кредитні збитки (ОКЗ) по відношенню до всіх боргових інструментів, оцінюваних не по справедливій вартості через прибуток або збиток. ОКЗ розраховуються на основі різниці між усіма договірними грошовими потоками, що належать Компанії згідно договору, і всіма грошовими потоками, які Компанія очікує одержати, дисконтована з використанням первісної ефективної процентної ставки або її приблизного значення. Очікувані грошові потоки включають грошові потоки від продажу утримуваного забезпечення або від інших механізмів підвищення кредитної якості, які є невід'ємною частиною договірних умов.

ОКЗ визнаються в два етапи. У разі фінансових інструментів, за якими з моменту їх первісного визнання кредитний ризик значно не збільшився, створюється оціночний резерв під збитки щодо кредитних збитків, які можуть виникнути внаслідок дефолтів, можливих протягом наступних 12 місяців (12-місячні очікувані кредитні збитки). Для фінансових інструментів, за якими з моменту первісного визнання кредитний ризик істотно збільшився, створюється оціночний резерв під збитки щодо кредитних збитків, очікуваних протягом строку дії цього фінансового інструменту, незалежно від строків настання дефолту (очікувані кредитні збитки за весь строк).

Відносно торгової дебіторської заборгованості і активів за договором Компанія застосовує спрощений підхід при розрахунку ОКЗ. Отже, Компанія не відслідковує зміни кредитного ризику, а замість цього на кожен звітну дату визнає оціночний резерв (забезпечення) під збитки в сумі, рівній очікуваним кредитним збиткам за весь строк. Компанія використовувала матрицю оціночних резервів, спираючись на свій минулий досвід виникнення кредитних збитків, скоригованих з урахуванням прогнозних факторів, специфічних для позичальників, і загальних економічних умов.

Відносно боргових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю через ІСД, Компанія застосовує спрощення про низький кредитний ризик. На кожен звітну дату Компанія оцінює, чи є борговий інструмент інструментом з низьким кредитним ризиком, використовуючи всю обґрунтовану і підтверджуючу інформацію, доступну без надмірних витрат або зусиль. При проведенні такої оцінки Компанія переглядає внутрішній кредитний рейтинг боргового інструменту. Крім того, Компанія вважає, що відбулося значне збільшення кредитного ризику, якщо передбачені договором платежі прострочені більш ніж на 30 днів.

Компанія вважає, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо передбачені договором платежі прострочені на 90 днів. Однак в певних випадках Компанія також може прийти до висновку, що за фінансовим активом стався дефолт, якщо внутрішня або зовнішня інформація вказує на те, що мало ймовірно, що Компанія отримає, без урахування механізмів підвищення кредитної якості, утримуваних Компанією, всю суму решти виплат, передбачених договором. Фінансовий актив списується, якщо у Компанії немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування передбачених договором грошових потоків.

#### Фінансові зобов'язання

##### Первісне визнання та оцінка

Фінансові зобов'язання класифікуються при первісному визнанні відповідно, як фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, кредити і

позики, кредиторська заборгованість або похідні інструменти, класифіковані на розсуд Компанії як інструменти хеджування при ефективному хеджуванні.

Всі фінансові зобов'язання спочатку визнаються за справедливою вартістю, з вирахуванням (у разі кредитів, позик і кредиторської заборгованості) витрат за угодою.

Фінансові зобов'язання Компанії включають торгово та іншу кредиторську заборгованість, кредити та інші позики, включаючи банківські овердрафти, а також похідні фінансові інструменти.

Подальша оцінка

Подальша оцінка фінансових зобов'язань залежить від їх класифікації у такий спосіб:

Фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Категорія «фінансові зобов'язання, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток» включає фінансові зобов'язання, призначені для торгівлі, і фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові зобов'язання класифікуються як (призначені) утримувані для продажу, якщо вони понесені з метою зворотної купівлі в найближчому майбутньому. Ця категорія також включає похідні фінансові інструменти, в яких Компанія є стороною за договором, не визначені за розсудом Компанії як інструменти хеджування в межах відносин хеджування, як вони визначені в МСФЗ (IFRS) 9. Виділені вбудовані похідні інструменти також класифікуються як утримувані для торгівлі, за винятком випадків, коли вони класифікуються на розсуд Компанії якості ефективного інструменту хеджування.

Прибутки або збитки за зобов'язаннями, призначеним для торгівлі, визнаються в звіті про прибутки або збитки.

Фінансові зобов'язання, класифіковані на розсуд Компанії при первісному визнанні як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток, відносяться до цієї категорії на дату первісного визнання та виключно при дотриманні критеріїв МСФЗ (IFRS) 9. Компанія не має фінансових зобов'язань, класифікованих за її розсудом як оцінювані за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Кредити та позики

Дана категорія є найвагомішою для Компанії. Після первісного визнання процентні кредити та позики оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки. Прибутки та збитки за такими фінансовими зобов'язаннями визнаються в прибутку чи збитку при припиненні їх визнання, а також у міру нарахування амортизації з використанням ефективної процентної ставки.

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконтів або премій при придбанні, а також комісійних або витрат, які є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки.

Амортизація ефективної процентної ставки включається до складу витрат по фінансуванню в звіті про прибуток або збиток.

Припинення визнання

Визнання фінансового зобов'язання припиняється, якщо зобов'язання погашено, анульовано, або строк його дії закінчився. Якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, така заміна або зміни враховуються як припинення визнання первісного зобов'язання та початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається в звіті про прибуток або збиток.

Взаємозалік фінансових інструментів

Фінансові активи і фінансові зобов'язання підлягають взаємозаліку, а нетто-сума поданням в консолідованому звіті про фінансовий стан, якщо є юридично захищене на даний момент право на взаємозалік визнаних сум і коли є намір провести розрахунок на нетто-основі, реалізувати активи та одночасно з цим погасити зобов'язання.

Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та рахунків у банках.

2.6. Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого



податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних на дату балансу.

Оподатковуваний прибуток розраховується, виходячи з фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності, протягом безперервної сукупності років в кожному з яких, річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період не перевищує двадцяти мільйонів гривень (згідно пп. 134.1.1 Податкового кодексу України (далі –ПКУ).

Якщо в будь-якому наступному році річний дохід (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період перевищує двадцять мільйонів гривень, то об'єкт оподаткування визначається починаючи з такого року шляхом коригування фінансового результату до оподаткування на усі різниці, визначені відповідно до положень розділу III ПКУ.

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

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

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

#### 2.7. Забезпечення і резерви

Товариство створює резерв під ризики діяльності на основі аналізу ймовірностей, резерв сумнівних боргів виходячи з платоспроможності конкретних кредиторів.

#### 2.8. Виплати працівникам

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

Товариство не створює забезпечення на виплату відпусток працівників.

#### 2.9. Пенсійні зобов'язання

Відповідно до українського законодавства, Товариство утримує внески із заробітної плати працівників до Державного пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна платня.

#### 3. Нові стандарти, роз'яснення та поправки до чинних стандартів і роз'яснень

Компанія вперше застосувала деякі стандарти та поправки, які набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2022 року або після цієї дати (якщо не вказано інше). Компанія не застосовувала достроково стандарти, роз'яснення чи поправки, які були випущені, але ще не набрали чинності.

Обтяжливий контракт – Витрати на виконання контракту – Поправки до МСБО 37

Обтяжливий контракт – це контракт, за яким витрати, неминучі від виконання зобов'язань за контрактом (тобто витрати, яких Компанія не може уникнути, оскільки вона має контракт), перевищують економічні вигоди, які очікуються отримати за ним.

Поправки визначають, що під час оцінки того, чи є контракт обтяжливим або збитковим, суб'єкт господарювання має включити витрати, які безпосередньо стосуються контракту на надання

товарів або послуг, включаючи додаткові витрати (наприклад, витрати на пряму оплату праці та матеріалів) і розподіл витрат, безпосередньо пов'язаних із діяльністю за контрактом (наприклад, амортизація обладнання, що використовується для виконання контракту, та витрати на управління та нагляд за контрактом). Загальні та адміністративні витрати не пов'язуються безпосередньо з контрактом і виключаються, якщо вони прямо не стягуються з контрагента за контрактом.

Компанія застосувала зміни до договорів, за якими вона не виконала всі свої зобов'язання на початок звітного періоду.

До застосування поправок Компанія не визначила жодних контрактів як обтяжливих, оскільки неминучі витрати за контрактами, якими були витрати на їх виконання, включали лише додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з контрактами. У результаті внесення змін деякі інші безпосередньо пов'язані витрати були включені Компанією у визначення витрат на виконання контрактів. Таким чином, Компанія визнала обтяжливе забезпечення контракту станом на 1 січня 2022 року, яке збільшилося станом на 31 грудня 2022 року.

Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправки до контрактів, за якими вона ще не виконала всі свої зобов'язання на дату початку річного звітного періоду, в якому вона вперше застосовує поправки (дата початкового застосування) і не перераховувала порівняльну інформацію.

Наслідки застосування поправок до МСБО 37 є такими:

Посилання на Концептуальну основу – Поправки до МСФЗ 3

Поправки заміняють посилання на попередню версію Концептуальної основи МСФЗ посиланням на поточну версію, видану в березні 2018 року, без суттєвих змін до її вимог.

Поправки додають виняток до принципу визнання МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», щоб уникнути проблеми потенційних прибутків або збитків «2-го дня», що виникають за зобов'язаннями та умовними зобов'язаннями, які підпадають під сферу застосування МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи» або Тлумачення КТМФЗ 21 «Обов'язкові платежі», якщо вони стягуються окремо. Виняток вимагає від суб'єктів господарювання застосовувати критерії МСБО 37 або КТМФЗ 21, відповідно, замість Концептуальної основи, щоб визначити, чи існує поточне зобов'язання на дату придбання.

Поправки також додають новий абзац до МСФЗ 3, який пояснює, що умовні активи не відповідають вимогам для визнання на дату придбання.

Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправки перспективно, тобто до об'єднань бізнесу, що відбуваються після початку річного звітного періоду, в якому вона вперше застосовує зміни (дата першого застосування).

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки не було умовних активів, зобов'язань або непередбачених зобов'язань у межах цих поправок, які виникли протягом звітного періоду.

Основні засоби: надходження до запланованого використання – Поправки до МСБО 16 «Оренда»

Поправка забороняє суб'єктам господарювання вираховувати з первісної вартості об'єкта основних засобів будь-які надходження від продажу виробів, вироблених у процесі доставки цього об'єкта до місця розташування та приведення його до стану, який потрібний для його експлуатації відповідно до намірів керівництва. Натомість суб'єкт господарювання визнає надходження від продажу таких виробів, а також вартість виробництва цих виробів у складі прибутку чи збитку.

Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправки ретроспективно лише до виробів основних засобів, які ввели в експлуатацію на або після початку самого раннього представленого періоду, коли суб'єкт господарювання вперше застосовує поправку (дата початкового застосування).

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки не було продажів таких виробів, вироблених основними засобами, введеними в експлуатацію на або після початку самого раннього представленого періоду.

МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» – Дочірнє підприємство, яке вперше застосовує Міжнародні стандарти фінансової звітності

Поправка дозволяє дочірньому підприємству, яке вирішило застосовувати параграф D16(a) МСФЗ

1 оцінювати накопичені курсові різниці з використанням сум, відображених у фінансовій звітності материнської організації, виходячи з дати переходу материнської організації на МСФЗ, якщо не було зроблено жодних коригувань в рамках процедур і наслідків об'єднання бізнесу, коли материнська компанія придбала дочірнє підприємство. Ця поправка також застосовується до асоційованого або спільного підприємства, яке вирішило застосовувати параграф D16(a) МСФЗ 1. Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки вона не застосувала вперше МСФЗ.

МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти» – Комісійна винагорода під час проведення «тесту 10%» у разі припинення визнання фінансових зобов'язань

Поправка роз'яснює суми комісійної винагороди, які суб'єкт господарювання враховує при оцінці того, чи суттєво відрізняються умови нового або зміненого фінансового зобов'язання від умов початкового фінансового зобов'язання. До таких сум відносяться тільки ті комісійні винагороди, які були виплачені або отримані між певним кредитором та позичальником, включаючи комісійну винагороду, виплачену або отриману кредитором або позичальником від імені іншої сторони. Подібних поправок до МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» не пропонується. Відповідно до перехідних положень, Компанія застосовує поправку до фінансових зобов'язань, які були змінені або обмінені на або після початку річного звітного періоду, в якому суб'єкт господарювання вперше застосовує поправку (дата першого застосування).

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки протягом звітного періоду не було змін у фінансових інструментах Компанії.

МСБО 41 «Сільське господарство» – Оподаткування при оцінці справедливої вартості

Ця поправка скасовує вимогу в параграфі 22 МСБО 41 про те, що суб'єкти господарювання виключають грошові потоки від оподаткування під час оцінки справедливої вартості активів у сфері застосування МСБО 41.

Ці поправки не вплинули на фінансову звітність Компанії, оскільки станом на звітну дату вона не мала активів, які підпадають під дію МСБО 41.

4. Стандарти, які були випущені, але ще не набули чинності

Нижче наведено нові стандарти, виправлення та роз'яснення, які були випущені, але ще не набрали чинності на дату випуску фінансової звітності Компанії. Компанія має намір застосувати ці стандарти, поправки та роз'яснення, якщо застосовно, з дати набуття ними чинності.

МСФЗ (IFRS) 17 «Договори страхування»

У травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ 17 «Договори страхування», новий всеосяжний стандарт фінансової звітності для договорів страхування, який розглядає питання визнання та оцінки, подання та розкриття інформації. Коли МСФЗ (IFRS) 17 набуде чинності, він замінить собою МСФЗ (IFRS) 4 «Договори страхування», який був випущений у 2005 році. МСФЗ 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя та страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування та перестраховування) незалежно від виду організації, яка випускає їх, а також до певних гарантій та фінансових інструментів з умовами дискреційної участі. Є кілька винятків із сфери застосування. Основна мета МСФЗ (IFRS) 17 полягає у наданні моделі обліку договорів страхування, яка є більш ефективною та послідовною для страховиків. На відміну від вимог МСФЗ 4, які в основному базуються на попередніх місцевих облікових політиках, МСФЗ 17 надає всебічну модель обліку договорів страхування, охоплюючи всі доречні аспекти обліку. В основі МСФЗ 17 лежить загальна модель, доповнена наступним:

Певні модифікації для договорів страхування за умовами прямої участі (метод змінної винагороди).

Спрощений підхід (підхід на основі розподілу премії) переважно для короткострокових договорів. МСФЗ 17 набуває чинності щодо звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, при цьому потрібно подати порівняльну інформацію. Дозволяється дострокове застосування за умови, що організація також застосовує МСФЗ (IFRS) 9 та МСФЗ (IFRS) 15 на дату першого застосування МСФЗ (IFRS) 17 або до неї.

Цей стандарт не застосовується до Компанії.

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 – Класифікація зобов'язань як короткострокових чи довгострокових  
У січні 2020 року Рада МСФЗ випустила поправки до пунктів 69-76 МСФЗ (IAS) 1, в яких

пояснюються вимоги щодо класифікації зобов'язань як короткострокових або довгострокових. У поправках пояснюється таке:

що розуміється під правом відстрочити врегулювання зобов'язань;

право відстрочити врегулювання зобов'язань має існувати на кінець звітного періоду; на класифікацію зобов'язань не впливає можливість, що організація виконає своє право відстрочити врегулювання зобов'язання;

умови зобов'язання не впливатимуть на його класифікацію, лише якщо похідний інструмент, вбудований у зобов'язання, що конвертується, сам по собі є пайовим інструментом.

Ці поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, та застосовуються ретроспективно.

В даний час Компанія аналізує можливий вплив даних поправок на поточну класифікацію зобов'язань та необхідність перегляду умов існуючих договорів позики.

Поправки до МСФЗ (IAS) 8 - Визначення бухгалтерських оцінок

У лютому 2021 року Рада МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводиться визначення «бухгалтерських оцінок». У поправках пояснюється відмінність між змінами у бухгалтерських оцінках та змінами в обліковій політиці та виправленням помилок. Крім того, у документі пояснюється, як організації використовують методи вимірювання та вихідні дані для розробки бухгалтерських оцінок.

Поправки набувають чинності щодо річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 р. або після цієї дати, та застосовуються до змін в обліковій політиці та змін у бухгалтерських оцінках, що відбуваються на дату початку зазначеного періоду або після неї. Дозволяється дострокове застосування поправок за умови розкриття цього факту.

Очікується, що ці поправки не вплинуть на Компанію.

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 та Практичних рекомендацій №2 щодо застосування МСФЗ – Розкриття інформації про облікову політику

У лютому 2021 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСФЗ (IAS) 1 та Практичних рекомендацій № 2 щодо застосування МСФЗ «Формування суджень про суттєвість», які містять керівництво та приклади, які допомагають організаціям застосовувати міркування щодо суттєвості при розкритті інформації про облікову політику. Поправки повинні допомогти організаціям розкривати більш корисну інформацію про облікову політику за рахунок заміни вимоги про розкриття організаціями «значних положень» облікової політики на вимогу про розкриття «істотної інформації» про облікову політику, а також за рахунок додавання керівництва щодо того, як організації повинні застосовувати поняття суттєвості при ухваленні рішень про розкриття інформації про облікову політику.

Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування. Оскільки поправки до Практичних рекомендацій №2 щодо застосування МСФЗ містять необов'язкове керівництво щодо застосування визначення суттєвості до інформації про облікову політику, не потрібно вказувати дату набуття чинності цими поправками.

В даний час Компанія проводить оцінку впливу цих поправок, які можуть надати на розкриття інформації про облікову політику Компанії.

Поправки до МСБО 12 - Відстрочений податок, пов'язаний з активами та зобов'язаннями, що виникають внаслідок однієї операції

У травні 2021 року Рада з МСФЗ випустила поправки до МСБО 12, які звужують сферу застосування винятку під час первісного визнання відповідно до МСБО 12, щоб він більше не застосовувався до операцій, які призводять до однакових оподатковуваних і вирахуваних тимчасових різниць.

Поправки слід застосовувати до операцій, які відбуваються на дату початку або після початку самого раннього представленого порівняльного періоду. Крім того, на дату початку самого раннього представленого порівняльного періоду також слід визнавати відстрочений податковий актив (за умови наявності достатнього оподаткованого прибутку) і відстрочене податкове зобов'язання для всіх тимчасових різниць, які підлягають вирахуванню та оподаткуванню і пов'язані з зобов'язаннями щодо оренди та виведення з експлуатації.

В даний час Компанія проводить оцінку впливу цих поправок.

## 5. Основні засоби та нематеріальні активи

Основні засоби та нематеріальні активи представлені:

Будинки, споруди та передавальні пристрої  
Машини та обладнання  
Інструменти, прилади,  
інвентар  
Малоцінні та інші необоротні матеріальні активи  
Нематеріальні активи  
Інші

Всього

Первісна вартість

Залишок на 01.01.2021 6 2759081277877 179

Надходження 7 82650-37--7 913

Вибуття -----

Залишок на 31.12.2021 14 101140849778715 092

Надходження 74-----74

Вибуття -----

Залишок на 31.12.2022 14 175140849778715 166

Накопичена амортизація

Залишок на 01.01.2021 11 183398127801 329

Нарахування за рік 32722-1-69419

Вибуло за рік-----

Залишок на 31.12.2021 11 5106181371491 748

Нарахування за рік 515----30545

Вибуло за рік-----

Залишок на 31.12.2022 11 0256181371792 293

Чиста балансова вартість

На 31.12.2021 12 59179-36-63813 344

На 31.12.2022 12 15079-36-60812 873

Реалізації основних засобів Товариством протягом звітного 2022 року не проводилось.

Станом на 31 грудня 2022 року основні засоби призначені для продажу відсутні.

Амортизація нарахована прямолінійним методом виходячи зі встановленого строку корисного використання об'єктів. Зміна методу визначення амортизації відсутня.

Нематеріальні активи Товариства враховуються і відображаються у фінансовій звітності згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи» з використанням моделі оцінки за собівартістю. Після

первісного визнання нематеріальний актив слід відобразити за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від знецінення.

Нарахування амортизації нематеріальних активів здійснюється щомісяця прямолінійним методом виходячи з терміну корисного використання.

## 6. Запаси

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Основне виробництво 1 168 045 852 885

Будівельні матеріали 2 2895 597

Сировина і матеріали 362 298

Малоцінні та швидкозношувані предмети на складах 996

Запасні частини 1

Інші матеріали 1

Всього 1 170 707 858 878

## 7. Дебіторська заборгованість

Станом на звітну дату справедлива вартість дебіторської заборгованості Товариства, у суттєвих сумах відповідає її балансовій вартості.

До складу дебіторської заборгованості, яка відображена в балансі, відноситься:

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом 267 405 219 647

Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами 228 958 325 421

Інша поточна дебіторська заборгованість 225 636 246 446

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги 28 932 21 776

Всього 750 931 813 290

Дебіторська заборгованість не забезпечена заставою.

Дебіторська заборгованість є безвідсоткова і погашається в ході звичайної господарської

діяльності Товариства.

#### 8.Фінансові інвестиції

(в тисячах гривень)31 грудня 202231 грудня 2021

Іменні цільові облігації S-серія /Шато-Інвест253 176339 477  
Іменні цільові облігації Q-серія /Шато-Інвест240 059339 757  
Іменні цільові облігації O-серія /Шато-Інвест119 742126 688  
Іменні цільові облігації G-серія /Шато-Інвест73 96880 802  
Іменні цільові облігації U-серія /Шато-Інвест73 45873 458  
Іменні цільові облігації Z-серія /Шато-Інвест64 12264 122  
Іменні цільові облігації V-серія /Шато-Інвест56 36456 364  
Іменні цільові облігації W-серія /Шато-Інвест47 68647 686  
Іменні цільові облігації H-серія /Шато-Інвест40 00140 001  
Іменні цільові облігації CC-серія /Шато-Інвест38 27038 270  
Іменні цільові облігації X-серія /Шато-Інвест34 06534 066  
Іменні цільові облігації M-серія /Шато-Інвест20 53320 533  
Іменні цільові облігації R-серія /Шато-Інвест17 93820 779  
Іменні цільові облігації P-серія /Шато-Інвест14 51135 538  
Іменні цільові облігації AA-серія /Шато-Інвест13 67413 674  
Іменні цільові облігації Y-серія /Шато-Інвест11 78111 781  
Іменні цільові облігації K-серія /Шато-Інвест8 24112 462  
Іменні цільові облігації N-серія /Шато-Інвест7 05410 823  
Іменні цільові облігації BB-серія /Шато-Інвест3 7487 920  
Іменні цільові облігації T-серія /Шато-Інвест2 53516 910  
Іменні цільові облігації D-серія /Шато-Інвест2 1582 157  
Іменні цільові облігації B-серія /Шато-Інвест250250  
Іменні цільові облігації J-серія /Шато-Інвест2222  
Іменні цільові облігації F-серія /Шато-Інвест22  
Всього1 143 3581 393 542

#### 9.Грошові кошти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають:

(в тисячах гривень)31 грудня 2022 31 грудня 2021

Поточний рахунок у банку 9 17914 689

Депозитний рахунок у банку 205205

Всього9 38414 894

Грошові кошти кошти на рахунках Компанії. Суми, що стосуються коштів, використання яких обмежено, виключаються з грошових коштів та їх еквівалентів.

На 31.12.2022 не існувало обмежень щодо використання грошових коштів.

Грошові кошти знаходяться на рахунках в державних банках, тому не знецінювались.

#### 10.Інші оборотні активи

Інші оборотні активи включають податкові зобов'язання та непідтверджений податковий кредит.

#### 11.Інші довгострокові зобов'язання

(в тисячах гривень)31 грудня 202231 грудня 2021

Іменні цільові облігації O-серія /Шато-Інвест350 622350 622  
Іменні цільові облігації Q-серія /Шато-Інвест338 865338 865  
Іменні цільові облігації S-серія /Шато-Інвест338 586338 586  
Іменні цільові облігації E-серія /Шато-Інвест311 038311 038  
Іменні цільові облігації C-серія /Шато-Інвест307 694307 694  
Іменні цільові облігації M-серія /Шато-Інвест176 760176 760  
Іменні цільові облігації I-серія /Шато-Інвест165 163165 163  
Іменні цільові облігації A-серія /Шато-Інвест150 454150 454  
Іменні цільові облігації W-серія /Шато-Інвест149 055149 055  
Іменні цільові облігації G-серія /Шато-Інвест80 40080 400  
Іменні цільові облігації U-серія /Шато-Інвест73 14073 140  
Іменні цільові облігації Z-серія /Шато-Інвест63 80363 803

Іменні цільові облигації V-серія /Шато-Інвест56 12056 120  
Іменні цільові облигації H-серія /Шато-Інвест39 78039 780  
Іменні цільові облигації CC-серія /Шато-Інвест38 08038 080  
Іменні цільові облигації P-серія /Шато-Інвест35 36135 361  
Іменні цільові облигації X-серія /Шато-Інвест33 89633 896  
Іменні цільові облигації R-серія /Шато-Інвест32 11432 114  
Іменні цільові облигації T-серія /Шато-Інвест16 82616 826  
Іменні цільові облигації AA-серія /Шато-Інвест13 60613 606  
Іменні цільові облигації K-серія /Шато-Інвест12 40012 400  
Іменні цільові облигації Y-серія /Шато-Інвест11 73011 730  
Іменні цільові облигації D-серія /Шато-Інвест10 86110 861  
Іменні цільові облигації N-серія /Шато-Інвест10 76910 769  
Іменні цільові облигації BB-серія /Шато-Інвест7 8817 881  
Іменні цільові облигації B-серія /Шато-Інвест4 9684 968  
Іменні цільові облигації F-серія /Шато-Інвест4 7884 788  
Іменні цільові облигації J-серія /Шато-Інвест4 4994 499  
Всього2 839 2592 839 259

#### 12. Статутний капітал

(в тисячах гривень)31 грудня 202231 грудня 2021

Зареєстрований статутний капітал4 9594 959

Всього4 9594 959

Формування статутного капіталу Компанії здійснюється виключно грошовими коштами відповідно до вимог чинного законодавства.

Відповідно до рішень загальних зборів та договорів купівлі і продажу частки у статутному капіталі Компанії, учасниками Фонду володіють наступними частками:

31 грудня 202231 грудня 2021

ТОВ «КУА "ЮДП ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ" (ПЗНВІФ Міський Квартал)65%65%

ТОВ «СІТІ ВАН ДЕВЕЛОПМЕНТ»35%35%

Всього100%100%

#### 13. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю

Станом на 31 грудня кредиторська заборгованість за основною діяльністю мали наступну структуру (в тис. грн.):

(в тисячах гривень)31 грудня 202231 грудня 2021

Заборгованість за одержаними авансами107 128 102 428

Заборгованість за товари, роботи, послуги4 318 453

Поточні забезпечення180 153

Заборгованість за розрахунками з бюджетом211 131

Всього 111 837103 165

Прострочена кредиторська заборгованість на дату балансу відсутня.

#### 14. Інші зобов'язання

(в тисячах гривень)31 грудня 202231 грудня 2021

Короткострокові позики небанківських установ (національна валюта)275 758201 050

Податковий кредит37 43054 130

Розрахунки за нарахованими відсотками за позиками в національній валюті18 8466 622

Всього332 034261 802

#### 15. Адміністративні витрати

(в тисячах гривень)31 грудня 202231 грудня 2021

Розрахунки за виплатами працівникам1 8821 504

Розрахунки за податками1 4811 201

Розрахунки з постачальниками та підрядниками1 083640

Знос (амортизація) необоротних активів457378

Рахунки в банках51869

Розрахунки за страхуванням-418

Забезпечення майбутніх витрат і платежів-155

Всього 4 954 516,5

16. Інші операційні витрати

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Витрати на створення резерву сумнівних боргів 75 212 363 58

Інші витрати господарської діяльності 8 593 625 9

Всього 83 805 426 17

17. Інші доходи

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Дохід від продажу цінних паперів 252 343 688 818

Перерахунок резерву сумнівних боргів 36 355 50 219

Всього 288 698 739 037

Доходи впродовж звітнього періоду відбувались від наступних цінних паперів :

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Іменні цільові облигації Q-серія /Шато-Інвест 100 482-

Іменні цільові облигації S-серія /Шато-Інвест 86 981-

Іменні цільові облигації P-серія /Шато-Інвест 21 132-

Іменні цільові облигації T-серія /Шато-Інвест 14 446-

Іменні цільові облигації O-серія /Шато-Інвест 7 000 216 522

Іменні цільові облигації G-серія /Шато-Інвест 6 868-

Іменні цільові облигації BB-серія /Шато-Інвест 4 380-

Іменні цільові облигації K-серія /Шато-Інвест 4 242-

Іменні цільові облигації N-серія /Шато-Інвест 3 957-

Іменні цільові облигації R-серія /Шато-Інвест 2 855 11 553

Іменні цільові облигації M-серія /Шато-Інвест-137 770

Іменні цільові облигації W-серія /Шато-Інвест-90 919

Іменні цільові облигації E-серія /Шато-Інвест-68 611

Іменні цільові облигації C-серія /Шато-Інвест-67 492

Іменні цільові облигації I-серія /Шато-Інвест-65 655

Іменні цільові облигації A-серія /Шато-Інвест-30 296

Всього 252 343 688 818

18. Інші витрати

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Купівля цінних паперів 250 184 684 201

Безповоротна фінансова допомога 200-

Коригування (52)-

Всього 250 332 684 201

Витрати впродовж звітнього періоду відбувались на наступні цінні папери :

(в тисячах гривень) 31 грудня 2022 31 грудня 2021

Іменні цільові облигації Q-серія /Шато-Інвест 99 697-

Іменні цільові облигації S-серія /Шато-Інвест 86 301-

Іменні цільові облигації P-серія /Шато-Інвест 21 028-

Іменні цільові облигації T-серія /Шато-Інвест 14 375-

Іменні цільові облигації O-серія /Шато-Інвест 6 946 214 830

Іменні цільові облигації G-серія /Шато-Інвест 6 834-

Іменні цільові облигації K-серія /Шато-Інвест 4 221-

Іменні цільові облигації BB-серія /Шато-Інвест 4 173-

Іменні цільові облигації N-серія /Шато-Інвест 3 768-

Іменні цільові облигації R-серія /Шато-Інвест 2 841 11 496

Іменні цільові облигації M-серія /Шато-Інвест-137 053

Іменні цільові облигації W-серія /Шато-Інвест-90 209

Іменні цільові облигації E-серія /Шато-Інвест-68 223

Іменні цільові облигації C-серія /Шато-Інвест-66 981

Іменні цільові облигації I-серія /Шато-Інвест-65 284

Іменні цільові облигації A-серія /Шато-Інвест-30 125



Всього 250 184 684 201

19. Податок на прибуток

Витрати з податку на прибуток:

31 грудня 2022 31 грудня 2021

Витрати з поточного податку на прибуток--

Всього (витрати) / відшкодування з податку на прибуток--

Узгодження витрат з податку на прибуток та облікового прибутку за роки, які закінчилися 31 грудня 2022 та 2021 років:

31 грудня 2022 31 грудня 2021

Прибуток/(збиток) до оподаткування (62 534) (13 479)

Теоретичні податкові відрахування за відповідною ставкою оподаткування 18% (11 256) (2 426)

Коригування облікового прибутку:

Перенесення невикористаних податкових збитків на майбутні періоди 11 256 2 426

Витрати з податку на прибуток--

20. Справедлива вартість

Всі активи і зобов'язання, які оцінюються у фінансовій звітності за справедливою вартістю або справедлива вартість яких розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії справедливої вартості на основі вихідних даних найнижчого рівня, які є значними для оцінки справедливої вартості в цілому:

- Рівень 1 - Цінові котирування активних ринків для ідентичних активів або зобов'язань;
- Рівень 2 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, є прямо або побічно спостерігаються на ринку;
- Рівень 3 - Моделі оцінки, в яких істотні для оцінки справедливої вартості вихідні дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, не є спостережуваними на ринку.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2022:

Справедлива вартість за різними моделями оцінки Всього справедлива вартість Всього балансова вартість

Рівень I Рівень II Рівень III

Активи, справедлива вартість яких розкривається

Цільові облігації -1 143 358 -1 143 358 1 143 358

Грошові кошти та короткострокові депозити 9 384 -9 384 9 384

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги -28 932 28 932 28 932

Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги -4 318 4 318 4 318

У 2022 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Керівництво визначило, що справедлива вартість грошових коштів та короткострокових депозитів, дебіторської заборгованості, виданих кредитів та кредиторської заборгованості приблизно дорівнює їх балансовій вартості, головним чином, з огляду на нетривалі терміни погашення даних інструментів.

Для визначення справедливої вартості використовувалися наступні методи та припущення:

- Справедлива вартість інвестиційних сертифікатів визначається з використанням моделі, що базується на поточних цінах на нерухомість.

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2022:

Модель оцінки Значні неспостережувані вихідні дані Чутливість справедливої вартості до вихідних даних

Інвестиційні сертифікати Модель DCF Середнє зважена вартість нерухомості Збільшення

(зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 51 168 тис. грн.

Аналіз активів і зобов'язань за справедливою вартістю, за рівнями її оцінки станом на 31.12.2021:

Справедлива вартість за різними моделями оцінки Всього справедлива вартість Всього балансова вартість

Рівень I Рівень II Рівень III

Активи, справедлива вартість яких розкривається

Цільові облігації-1 393 542-1 393 5421 393 542

Грошові кошти та короткострокові депозити14 894--14 89414 894

Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги--21 77621 77621 776

Зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги--453 453 453

У 2021 році переведення між Рівнем 1 і Рівнем 2 ієрархії справедливої вартості не здійснювалися.

Керівництво визначило, що справедлива вартість грошових коштів та короткострокових депозитів, дебіторської заборгованості, виданих кредитів та кредиторської заборгованості приблизно дорівнює їх балансовій вартості, головним чином, з огляду на нетривалі терміни погашення даних інструментів.

Для визначення справедливої вартості використовувались наступні методи та припущення:

- Справедлива вартість інвестиційних сертифікатів визначається з використанням моделі, що базується на поточних цінах на нерухомість.

Нижче представлені значні неспостережувані вихідні дані, які використовуються для оцінок справедливої вартості, віднесених до Рівню 3 ієрархії справедливої вартості, разом з кількісним аналізом чутливості на 31 грудня 2021:

Модель оцінкиЗначні неспостережувані вихідні даніЧутливість справедливої вартості до вихідних даних

Інвестиційні сертифікатиМодель DCFСереднє зважена вартість нерухомостіЗбільшення (зменшення) вартості на 5% - призведе до збільшення (зменшення) СВ на 69 677 тис. грн.

21.Ризики

Функція управління ризиками здійснюється Компанією у відношенні фінансових ризиків, операційних ризиків та юридичних ризиків.

Фінансові ризики включають ринковий ризик, кредитний ризик і ризик ліквідності.

Основними цілями управління фінансовими ризиками є: 1) визначення лімітів ризику; 2) переконання, що схильність до ризиків залишається в цих межах. Управління операційними та юридичними ризиками має забезпечувати належне дотримання внутрішніх регламентів і процедур з метою мінімізації операційних та юридичних ризиків.

Ринковий ризик. Компанія приймає на себе ринковий ризик. Ринковий ризик, пов'язаний з відкритими позиціями по: (а) іноземним валютам, (б) процентним активами й зобов'язаннями і (в) змін в ціні. Керівництво встановлює ліміти щодо рівня ризиків, які можуть бути прийнятні.

Чутливості до ринкових ризиків включені нижче, засновані на зміні факторів, за умови, що всі інші фактори стали.

Валютний ризик

Компанія не має відкритої валютної позиції та, відповідно, не є вразливою до валютного ризику.

Процентний ризик.

Компанія не володіє фінансовими інструментами з плаваючою процентною ставкою та, відповідно, не є вразливою до процентного ризику.

Кредитний ризик.

Компанія бере на себе кредитний ризик, а саме ризик того, що одна сторона фінансового інструменту призведе до фінансових втрат іншої сторони внаслідок невиконання зобов'язання за договором. Кредитний ризик виникає в результаті продажу товарів на умовах кредиту та інших угод з контрагентами, внаслідок яких виникають фінансові активи.

Керівництво Компанії контролює рівні кредитного ризику при розгляді ризику по відношенню до контрагентів або груп контрагентів на індивідуальній основі.

Керівництво Компанії аналізує дебіторську заборгованість на предмет знецінення і стежить за простроченими залишками.

Компанія є вразливою до кредитного ризику в сумі балансової вартості фінансових активів.

Ризик ліквідності.

Ризик ліквідності являє собою ризик того, що терміни погашення активів та зобов'язань не збігаються. Розбіжність даних позицій потенційно підвищує прибутковість, але може також збільшити ризик виникнення збитків. Компанія має процедури з метою мінімізації таких втрат, а саме, таких як підтримка достатньої кількості грошових коштів У разі недостатньої або надлишкової ліквідності Компанія реалізує переміщення ресурсів і коштів для досягнення

оптимального фінансування потреб бізнесу.

#### 22.Управління капіталом

Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності підприємства в майбутньому і одночасної максимізації прибутку засновників за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу.

Керівництво Компанії оцінило вплив цих ризиків та визнало його несуттєвим.

#### 23.Розрахунки та операції з пов'язаними сторонами.

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона контролюється іншою, знаходяться під сумісним контролем з нею, або може значно впливати на іншу сторону при прийнятті фінансових рішень або здійснювати над нею сумісний контроль.

Операції з пов'язаними сторонами:

(в тисячах гривень)31 грудня 202231 грудня 2021

Компенсація провідному управлінському персоналу449407

#### 24.Події після дати балансу

Після 31 грудня 2022 року до дати затвердження керівництвом фінансової звітності не відбувалося подій, які могли б вплинути на фінансовий стан Товариства.