

# Титульний аркуш

30.09.2025

(дата реєстрації особою електронного документа)

30/09/25-1

(вихідний реєстраційний номер електронного документа)

Підтверджую ідентичність та достовірність інформації, що розкрита відповідно до вимог Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами (далі - Положення).

Голова правління

(посада)

(місце для накладання електронного підпису уповноваженої особи емітента/особи, яка надає забезпечення, що базується на кваліфікованому сертифікаті відкритого ключа)

Черніцький Олександр  
Юрійович

(прізвище та ініціали керівника або уповноваженої особи)

## Річний звіт

### Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза" (30675610) за 2023 рік

Рішення про затвердження річного звіту: 01.09.2025, Затверджено виконавчим органом від 01.09.2025 р.  
Особа, яка здійснює діяльність з оприлюднення регульованої інформації: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00001/APA  
Особа, яка здійснює подання звітності та/або звітних даних до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку: Державна установа "Агентство з розвитку інфраструктури фондового ринку України", 21676262, Україна, DR/00002/ARM

Дані про дату та місце оприлюднення річної інформації:

Річну інформацію розміщено  
на власному вебсайті емітента

[mandarin2.emitents.net.ua](http://mandarin2.emitents.net.ua)

(URL-адреса вебсайту)

30.09.2025

(дата)

## Пояснення щодо розкриття інформації

### I.

1.2. За випусками цінних паперів забезпечення не надається

1.3. Забезпечення за зобов'язаннями не надається

1.5 Інформація про рейтингове агентство відсутня, оскільки емітент не зверталось до рейтингових агентств.

1.6. Судові справи відсутні

1.7. Штрафні санкції відсутні

2.3 В підприємстві відсутня посада корпоративного секретаря.

2.4.Посадові особи акціями не володіють.

4.2. Інформація про одержані ліцензії відсутня, оскільки емітента не отримували дозволів та ліцензій.

4.6. Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції не надається, тому що товариство не займається видами діяльності, що відноситься до переробної, добувної промисловості.

4.7. Інформація про обсяги виробництва та реалізації основних видів продукції не надається, тому що товариство не займається видами діяльності, що відноситься до переробної, добувної промисловості.

5. Підприємство не бере участі в створенні юридичних осіб.

6. Відокремлені підрозділи відсутні

### II.

2.Зміна прав на акції в звітному році не відбувалася.

3.2 Протягом звітного періоду обмежень за акціями немає.

3.4. Інші цінні папери крім акцій не випускались.

3.5. Протягом звітного періоду Товариство деривативні цінні папери не випускало.

3.6. Протягом звітного періоду Товариство боргових цінних паперів не випускало.

3.7.Цільові облігації не випускались

3.8. Власні акції не придбавались.

3.9. Працівники особи не володіють цінними паперами особи

3.10. Працівники особи не володіють акціями особи

3.11. Протягом звітного періоду інформацію про будь-які обмеження щодо цінних паперів особи, в

тому числі необхідність отримання від особи або інших власників цінних паперів, згоди на відчуження таких цінних паперів не було.

4.2. Інформація про зміну акціонерів, яким належать голосуючі акції, розмір пакета яких стає більшим, меншим або дорівнює пороговому значенню пакета акцій відсутня у зв'язку з відсутністю змін.

4.3. Зміни осіб не було

4.4. Зміни осіб не було

III.

1. Дохід протягом звітного року відсутній

5.1. Протягом звітного періоду рішення про попереднє надання згоди на вчинення значних правочинів не приймалося, інформація не подавалася.

5.2. Протягом звітного періоду рішення про вчинення значних правочинів не приймалося та не подавалося.

5.3. Протягом звітного періоду рішення про вчинення правочинів, щодо вчинення яких є заінтересованість не приймалося та не подавалося.

6. Платежі на користь держави відсутні, звіт про платежі на користь держави відсутній, оскільки Товариство не здійснює діяльність у видобувних галузях .

IV.

1.1.1.1 Кодекс про корпоративне управління відсутній

1.1.1.3 Наглядова рада відсутня

1.1.1.5. Рада директорів відсутня.

1.1.3. Збори власників облігацій не проводились

1.1.4.1. Наглядова рада не обиралась

1.1.4.2. Наглядова рада не обиралась, комітети не створені

1.1.4.3. Інформація про проведення засідань комітетів ради не заповнюється, тому що комітети ради не створені.

1.1.4.4. Рада не обиралась, відповідно звіт не складався.

1.1.5.1. Персональний склад колегіального виконавчого органу та його комітети не заповнюється, тому що комітети не створені.

1.1.5.2. Інформація про проведення засідання колегіального виконавчого органу та загальний опис прийнятих рішень не заповнюється, тому що комітети не створені.

1.1.5.3. Інформація про проведення засідання комітетів колегіального виконавчого органу та загальний опис прийнятих рішень не заповнюється, тому що комітети не створені.

1.1.5.4. Виконавчий орган не одноосібний

1.1.5.5 Звіт правління не формувало

1.1.6. Корпоративний секретар не призначався.

1.1.7. Система внутрішнього контролю особи, а також перелік структурних підрозділів особи, які здійснюють ключові обов'язки щодо забезпечення роботи систем внутрішнього контролю, у Товаристві відсутні

1.1.9. Інформація щодо обмежень прав участі та голосування акціонерів на загальних зборах відсутні, права акціонерів не обмежувались.

1.1.10. Звільнення посадових осіб за контрактної форми відбувається згідно умов контракту та КЗпП України, в інших випадках - згідно КЗпП України.

Звільнення /призначення посадових осіб в звітному періоді не було (крім виконавчого органу)

1.1.11 Правління товариства отримує заробітну плату відповідно штатного розпису, а наглядова рада не обиралась

1.1.12. Емітент розкриває регульовану інформацію відповідно до вимог діючого законодавства. Спеціального документу для встановлення порядку розкриття інформації емітентом не приймалося.

Інформація про політику розкриття інформації особою - відсутня.

1.1.13. Послугами радника у звітному періоді не користувались

1.1.14. Не передбачено.

1.1.15 Фінансові послуги особою не надаються.

1.2. Звіт про сталий розвиток в звітному періоді не складався

1.3.1. В структурі власності емітента відсутні фізичні особи, які мають громадянство іноземної держави зони ризику, у зв'язку з чим інформація відсутня.

1.3.2. В структурі власності емітента відсутні фізичні особи, постійним місцем проживання яких є іноземні держави зони ризику, у зв'язку з чим інформація відсутня.

1.3.3. В структурі власності емітента відсутні юридичні особи, місцем реєстрації яких є іноземні держави зони ризику, у зв'язку з чим інформація відсутня.

1.3.4. Відсутні акціонери, що відносяться до інформації щодо наявності в структурі власності емітента юридичних осіб, місцем реєстрації яких є держави зони ризику.

1.3.5. В органах управління відсутні фізичні особи, які мають громадянство іноземної держави зони ризику.

1.3.6. У емітента відсутні ділові відносини з клієнтами /контрагентами, які контролюються державною

зони ризику .

1.3.7. У емітента відсутні ділові відносини з клієнтами /контрагентами , які контролюються державною зоною ризику .

1.3.8. В особи відсутні дочірні компанії/підприємства, філії, представництва та /або інші відокремлені структурні підрозділи на території держави зони ризику.

1.3.9. Відсутні юридичні особи , засновником , учасником, акціонером яких є емітент разом з особами, визначеними підпунктами 1-3 пункту 47 Положення.

1.3.10. Відсутні юридичні особи , засновником , учасником, акціонером яких є емітент разом з особами, визначеними підпунктами 1-3 пункту 47 Положення.

1.3.11. У емітента відсутні корпоративні права юридичних осіб , зареєстрованих в іноземній державі зони ризику

1.3.12. У емітента відсутні цінні папери юридичних осіб , які зареєстровані в іноземній державі зони ризику.

2.1. Корпоративні /акціонерні договори акціонерами(учасниками) особи не укладались.

2.2. Інформація про будь-які договори та/або правочини, умовою чинності яких є незмінність осіб, які здійснюють контроль над емітентом не входить до складу звіту, у зв'язку з відсутністю таких фактів протягом звітнього періоду.

2.3. Протягом звітнього року факти звільнення посадових осіб відсутні, будь-які винагороди або

компенсації не виплачувались. Звільнення посадових осіб за контрактної форми відбувається згідно умов контракту та КЗпП України, в інших випадках - згідно КЗпП України

3. Товариство не має затвердженого внутрішнього документу, який визначає дивідендну політику.

4. Протягом звітнього року рішення про виплату дивідендів не приймалось, дивіденди не нараховувались та не виплачувались.

5. За звітний період не розміщувались

VI Регульована інформація не розкривалась

VII. Товариство не здійснювало випуску боргових цінних паперів, у зв'язку з чим Річна фінансова звітність поручителя (страховика/гаранта), що здійснює забезпечення випуску боргових цінних паперів - відсутня.

## **Зміст до річного звіту**

I. Загальна інформація

1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація
2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура
3. Структура власності
4. Опис господарської та фінансової діяльності

II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

1. Структура капіталу
3. Цінні папери

### III. Фінансова інформація

1. Інформація про розмір доходу за видами діяльності особи
2. Річна фінансова звітність
3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності
4. Твердження щодо річної інформації

### IV. Нефінансова інформація

1. Звіт керівництва (звіт про управління)
  - 1) звіт про корпоративне управління

## I. Загальна інформація

### 1. Ідентифікаційні дані та загальна інформація

1	Повне найменування	Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза"
2	Скорочене найменування	ПрАТ "Мандарин Плаза"
3	Ідентифікаційний код юридичної особи	30675610
4	Дата державної реєстрації	27.01.2000
5	Місцезнаходження	01004, Україна, м.Київ, Печерський р-н, м.Київ, вулиця Басейна, будинок, 6. Фактичне: 01004, Україна, м.Київ, Печерський р-н, м.Київ, вулиця Басейна, будинок, 6
6	Адреса для листування	01004, Україна, місто Київ, вулиця Басейна, будинок, 6
7	Особа, яка розкриває інформацію	V Емітент Особа, яка надає забезпечення
8	Особа має статус підприємства, що становить суспільний інтерес	Так V Ні
9	Категорія підприємства	V Велике Середнє Мале Мікро
10	Адреса електронної пошти для офіційного каналу зв'язку	mandarin2@emitents.net.ua
11	Адреса вебсайту	http://mandarin2.emitents.net.ua/
12	Номер телефону	+380442309594
13	Статутний капітал, грн	15796000
14	Відсоток акцій (часток/паїв) у статутному капіталі, що належить державі	0
15	Відсоток акцій (часток, паїв) статутного капіталу, що передано до статутного капіталу державного (національного) акціонерного товариства та/або холдингової компанії	0
16	Середня кількість працівників за звітний період	25
17	Витрати на оплату праці, тис. грн (для розрахунку фіктивності для суб'єктів малого підприємництва)	9922
18	Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна 45.11 - Торгівля автомобілями та легковими автотранспортними засобами 68.10 - Купівля та продаж власного нерухомого майна
19	Структура управління особи	V Однорівнева Дворівнева Інше

**Банки, що обслуговують особу:**

1	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "Райффайзен Банк Аваль"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14305909
	IBAN	UA833808050000000026006438179
	Валюта рахунку	гривня
2	Повне найменування (в т.ч. філії, відділення банку)	АТ "Райффайзен Банк Аваль"
	Ідентифікаційний код юридичної особи	14305909
	IBAN	UA833808050000000026006438179
	Валюта рахунку	долар США

## 2. Органи управління та посадові особи. Організаційна структура

### Органи управління

№ з/п	Назва органу управління (контролю)	Кількісний склад органу управління (контролю)	Персональний склад органу управління (контролю)
1	2	3	4
1	Загальні збори акціонерів	Повноваження загальних зборів акціонерів здійснюються одноосібним акціонером	Одноосібним акціонером Товариства є Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ" 556940-5375 Швеція
2	Правління Товариства	Правління товариства складаються з: Голови правління Члена правління	Голова правління - Черніцький Олександр Юрійович Член правління /Головний бухгалтер - Завальнюк Галина Михайлівна

## Інформація щодо посадових осіб

### Виконавчий орган

№ з/п	Посада	Ім'я	РНОКПП	УНЗР	Рік народження	Освіта	Стаж роботи (років)	Повне найменування, ідентифікаційний код юридичної особи та посада(и), яку(і) займав(є) за останні 5 років	Дата набуття повноважень та строк, на який обрано	Непогашена судимість за корисливі та посадові злочини (Так/Ні)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Голова правління	Черніцький Олександр Юрійович			1975	вища	24	ПрАТ "Мандарин Плаза" 30675610 Голова правління	23.05.2023 3 роки	Ні
2	Член правління	Завальнюк Галина Михайлівна			1960	вища	42	ПрАТ "Мандарин Плаза" 30675610 Головний бухгалтер/Член правління	23.05.2023 3 роки	Ні

## Організаційна структура

<http://mandarin2.emitents.net.ua/ua/docs>

### 3. Структура власності

<http://mandarin2.emitents.net.ua/ua/docs>

#### 4. Опис господарської та фінансової діяльності

1. Належність особи до будь-яких об'єднань підприємств, повне найменування та місцезнаходження об'єднання, опис діяльності об'єднання, строк участі особи у відповідному об'єднанні, роль особи в об'єднанні, посилання на вебсайт об'єднання.

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

2. Спільна діяльність, яку особа проводить з іншими організаціями, підприємствами, установами, при цьому зазначаються сума вкладів, мета вкладів (отримання прибутку, інші цілі) та отриманий фінансовий результат за звітний рік з кожного виду спільної діяльності.

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

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

В 2023 році не було суттєвих змін облікової політики Компанії.

Фінансова звітність готується відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) за принципом історичної вартості. Нижче описані основні принципи облікової політики, що використовувалися під час підготовки цієї фінансової звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно відносно всіх періодів, представлених у звітності.

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ, вимагає застосування певних важливих бухгалтерських оцінок. Вона також вимагає, щоб при застосуванні облікової політики Компанії її керівництво застосовувало власні професійні судження. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності, описані у Примітці 4.

Переоцінка іноземної валюти. Функціональною валютою Компанії є валюта первинного економічного середовища, в якому вона працює. Функціональною валютою Компанії є національна валюта України - українська гривня. Суми у цій фінансовій звітності подані в українській гривні, яка є валютою представлення Компанії.

Операції та розрахунки. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту Компанії за офіційним обмінним курсом Національного банку України (НБУ) станом на кінець кожного відповідного звітного періоду. Прибутки і збитки від курсових різниць, що виникають у результаті розрахунків по операціях і перерахунку монетарних активів і зобов'язань у функціональну валюту Компанії за офіційними обмінними курсами НБУ на кінець року, відображаються у складі прибутку чи збитку. Усі прибутки та збитки від курсової різниці представлені у звіті про прибуток чи збиток та інший сукупний дохід у складі інших прибутків/(збитків), чиста сума. Перерахунок за курсами на кінець року не застосовується до немонетарних статей, які оцінюються за історичною вартістю. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, в тому числі інвестиції в інструменти капіталу, перераховуються за курсами обміну на дату визначення справедливої вартості. Вплив змін обмінного курсу на справедливу вартість немонетарних статей, які оцінюються за справедливою вартістю, обліковується у складі прибутків або збитків від зміни справедливої вартості.

Нематеріальні активи. В складі нематеріальних активів обліковується програмне забезпечення з терміном корисного використання 2 роки за первісною вартістю.

Основні засоби. Основні засоби - це матеріальні об'єкти, які утримуються Компанією для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг для надання в оренду або для адміністративних цілей, строком використання більше року та вартістю більше 20 тисяч гривень. Основні засоби обліковані за первісною вартістю, визначеною за попередніми Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, за вирахуванням накопиченої амортизації та знецінення, якщо потрібно.

Амортизація. Амортизація об'єктів основних засобів розраховується лінійним методом з метою

рівномірного зменшення їхньої первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом строку їх експлуатації за наступними нормами:

Групи активів	Кількість років
Машини та обладнання	2-6 років
Інструменти, інвентар	6-8 років
Інші основні засоби	10 років
Незавершені капітальні інвестиції, запаси для будівництва та аванси	Не амортизуються

Ліквідаційна вартість активу - це оціночна сума, яку Компанія отримала б у теперішній момент від продажу цього активу, за мінусом оціночних витрат на продаж, якби стан та строк експлуатації цього активу відповідав строку експлуатації та стану, які цей актив матиме наприкінці строку його експлуатації. Ліквідаційна вартість активів та строки їх експлуатації переглядаються та, за необхідності, коригуються станом на кінець кожного звітного періоду.

Активи у формі права користування. Компанія орендує різноманітні офісні приміщення, земельні ділянки. Договори можуть включати як компоненти, які є договорами оренди, та і компоненти, які не є договорами оренди. Компанія розподіляє винагороду за договором між компонентами оренди та компонентами, які не є орендою, на основі їх відносної ціни відокремленої угоди.

Активи, що виникають за договорами оренди, спочатку оцінюються за приведеною вартістю.

Активи у формі права користування оцінюються за первісною вартістю, яка включає:

- суму первісної оцінки зобов'язання з оренди;
- орендні платежі на дату початку оренди чи до неї, за вирахуванням отриманих стимулюючих платежів за орендою;
- будь-які первісні прямі витрати; та
- витрати на відновлення активу до стану, який вимагається умовами договорів оренди.

Активи у формі права користування, як правило, амортизуються лінійним методом протягом строку корисного використання активу або строку оренди, залежно від того, який з них закінчиться раніше. Якщо Компанія достатньою мірою упевнена у виконанні опціону на придбання, Компанія амортизує актив у формі права користування протягом строку корисного використання базового активу. Компанія розраховує амортизацію активів у формі права користування лінійним методом протягом оціночного строку їх корисного використання, а саме:

Група активів / Строки корисного використання у роках / Земля 2-30

Грошові кошти та їх еквіваленти. Грошові кошти та їх еквіваленти складаються з готівки в касі, депозитів до запитання в банках та інших короткострокових високоліквідних інвестицій з первісним строком не більше трьох місяців. Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються за амортизованою вартістю, оскільки (і) вони утримуються для отримання передбачених договором грошових потоків і ці грошові потоки являють собою виключно виплати основної суми боргу та процентів та (ii) вони не віднесені у категорію оцінки за справедливою вартістю через прибуток чи збиток. Суми, використання яких обмежене, виключаються зі складу грошових коштів та їх еквівалентів при підготовці звіту про рух грошових коштів. Суми, обмеження щодо яких не дозволяють обміняти їх або використати для розрахунку по зобов'язаннях протягом, принаймні, дванадцяти місяців після звітного періоду, включені до складу інших необоротних активів.

Фінансові інструменти - первісне визнання. Фінансові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, спочатку обліковуються за справедливою вартістю. Всі інші фінансові інструменти спочатку обліковуються за справедливою вартістю, скоригованою на витрати, понесені на здійснення операції. Найкращим підтвердженням справедливої вартості при початковому визнанні є ціна угоди. Прибуток або збиток при початковому визнанні визнається лише у тому випадку, якщо існує різниця між справедливою вартістю та ціною угоди, підтвердження якої можуть бути інші поточні угоди з тим самим фінансовим інструментом, що спостерігаються на ринку, або методики оцінки, які у якості базових даних використовують лише дані з відкритих ринків.

Фінансові зобов'язання - категорії оцінки. Фінансові зобов'язання класифікуються як у подальшому оцінювані за амортизованою вартістю.

Фінансові зобов'язання - припинення визнання. Визнання фінансових зобов'язань припиняється у разі їх

погашення (тобто коли зобов'язання, вказане у договорі, виконується чи припиняється або закінчується строк його виконання).

Взаємозалік фінансових інструментів. Взаємозалік фінансових активів та зобов'язань, з подальшим включенням до звіту про фінансовий стан лише їхньої чистої суми, може здійснюватися лише у випадку існування юридично визначеного права взаємозаліку визнаних сум, коли є намір провести розрахунок на основі чистої суми або одночасно реалізувати актив та розрахуватися за зобов'язаннями. При цьому право на взаємозалік (а) не повинне залежати від майбутніх подій та (б) повинне мати юридичну силу в усіх наступних обставинах: (i) у ході звичайного ведення бізнесу, (ii) у випадку дефолту та (iii) у випадку неплатоспроможності або банкрутства.

Дебіторська заборгованість за основною діяльністю та інша дебіторська заборгованість. Дебіторська заборгованість за основною діяльністю та інша дебіторська заборгованість спочатку визнаються за справедливою вартістю, а в подальшому обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю нараховується, якщо контрагент виконав свої зобов'язання за угодою, і визнається спочатку за справедливою вартістю, а в подальшому обліковується за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Позикові кошти. Позикові кошти спочатку визнаються за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат, понесених на проведення операції, а в подальшому обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Визнання виручки. Виручка - це дохід, що виникає у ході звичайної діяльності Компанії. Виручка визнається в сумі ціни угоди. Ціна угоди - це сума винагороди, право на яку Компанія очікує отримати в обмін на передачу контролю над обіцяними товарами чи послугами покупцю, без урахування сум, одержаних від імені третіх сторін.

Виручка визнається за вирахуванням знижок, повернень та податків на додану вартість.

Компоненти фінансування. Компанія укладає договори оренди, що передбачають отримання забезпечувальних платежів, які повертаються орендарю або зараховуються до орендної плати останніх двох місяців оренди, строк повернення або зарахування яких перевищує 1 рік. Як наслідок, Компанія розраховує вплив вартості грошей у часі за такими забезпечувальними платежами.

Процентні доходи. Процентні доходи по розміщених в банках депозитах та утримуваних облігаціях, відображаються у складі прибутку чи збитку в статті "Фінансові доходи" та обліковуються за методом нарахувань.

Взаємозаліки. Частина операцій купівлі-продажу здійснюється із використанням взаємозаліків. Як правило, ці операції здійснюються, у формі взаємозаліків або за рахунок циклу негрошових операцій за участю декількох компаній.

Продажі та закупівлі, що, як очікується, будуть врегульовані у формі взаєморозрахунків, визнаються на основі управлінської оцінки справедливої вартості, яка буде отримана чи передана у ході негрошових розрахунків. Справедлива вартість визначається на основі наявних доступних ринкових даних.

Виплати працівникам. Витрати на заробітну плату, внески до Державного пенсійного фонду України і фондів соціального страхування, оплачувані річні відпустки та лікарняні, а також премії та негрошові винагороди (медичне обслуговування та інші соціальні пільги) нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Компанії. У Компанії відсутнє юридичне або конструктивне зобов'язання здійснювати пенсійні або інші подібні виплати, крім єдиного соціального внеску відповідно до законодавства.

4. Опис обраної політики щодо фінансування діяльності особи, достатність робочого капіталу для поточних потреб, можливі шляхи покращення ліквідності.

Обрана політика щодо фінансування діяльності товариства формується за рахунок використання коштів, отриманих від здійснення фінансово-господарської діяльності. Товариство здійснює діяльність зі здачі в оренду торговельно-офісних приміщень ТЦ "Мандарин Плаза" .

5. Опис політики щодо досліджень та розробок, сума витрат на дослідження та розробку за звітний рік. Інформація, передбачена пунктом 5 не зазначається, якщо законом така інформація визнана інформацією

з обмеженим доступом.

Емітент постійно провадить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення офісних центрів на основі останніх світових розробок та інновацій, проектування нових об'єктів та розроблення концепцій експлуатації.

#### 6. Інформація щодо продуктів (товарів або послуг) особи:

Емітент провадить девелоперську діяльність в сегменті будівництва та експлуатації торговельно-офісних центрів. До основних статей реалізації послуг емітента належить здача в оренду торговельно-офісних приміщень в центрі "Мандарин Плаза". Сезонний характер виробництва в діяльності емітента відсутня.

Конкурентною перевагою Товариства є професійно опрацьована, якісна концепція об'єкта, що дозволить залучити у якості орендарів найкращі міжнародні та вітчизняні бренди.

Товариство постійно проводить дослідження в галузі капітального будівництва та оснащення офісних центрів на основі останніх світових розробок та інновацій, проектування нових об'єктів та розробку концепцій їх експлуатації.

Основні конкуренти Товариства - торговельно-розважальні комплекси: LavinaMall, Gulliver, Ocean Plaza, Sky Mall та інші.

7. У разі якщо, особа є фінансовою установою, то вказується інформація передбачена пунктами 1 (в тому числі перелік банківських та фінансових послуг, які фактично надавались такою фінансовою установою протягом звітного періоду), 4, 11-15.

Товариство не є фінансовою установою.

8. Опис ризиків, як притаманні діяльності особи, підходи до управління ризиками, заходи особи щодо зменшення впливу ризиків.

Управління ризиком капіталу. Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності в осяжному майбутньому і одночасної максимізації прибутку акціонерів за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу. На основі результатів такого перегляду Компанія вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу шляхом виплати дивідендів/розподілу прибутку, емісії нових акцій/залучення нових внесків до статутного капіталу, а також отримання нових кредитів або погашення існуючої заборгованості.

Компанія наражається на кредитний ризик, який виникає тоді, коли інша сторона договору виявиться неспроможною повністю виконати свої зобов'язання при настанні терміну їх погашення. Управління кредитним ризиком. Кредитний ризик є суттєвим ризиком для бізнесу Компанії, отже, керівництво приділяє особливу увагу управлінню кредитним ризиком.

Компанія розробила та впровадила механізм забезпечувальних платежів за договорами оренди, що дає можливість запобігти можливим втратам при настанні неплатоспроможності покупця. Компанія очікує, що таке оцінює концентрацію ризику щодо дебіторської заборгованості як низьку. Компанія не забезпечує дебіторську заборгованість заставою.

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності це ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі їх настання. Позиція ліквідності Компанії ретельно контролюється і управляється. Компанія використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

Основними ризиками в діяльності товариства стала військова агресія російської федерації в 2022 році, що безпосередньо вплинуло на діяльність товариства. Податкові ризики, пов'язані зі змінами в податковому законодавстві, що можуть створити негативний вплив на господарську діяльність емітента. Політичні, економічні та форс-мажорні ризики також притаманні середовищу, в якому діяв емітент.

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

В 2024 році товариство має намір продовжувати діяльність зі здачі в оренду торговельно-офісних площ в

ТЦ "Мандарин Плаза" .

10. Основні придбання або відчуження активів за останні п'ять років, а також якщо плануються будь-які значні інвестиції або придбання, то також необхідно надати їх опис, включаючи суттєві умови придбання або інвестиції, їх вартість і спосіб фінансування.

Товариство здійснює інвестиції в будівництво комерційної нерухомості в м. Києві. Для цього Товариство залучає кошти шляхом випуску облігацій та шляхом отримання кредитів банків. Компанія в червні 2021 року відкрила невідновлювальну кредитну лінію терміном на 5 років в АТ "СЕНС БАНК", ліміт кредитної лінії складає - 10 500 000,00 доларів США, фіксована річна процентна ставка складає 10%: за перший рік користування коштами зменшена на 3,5%, за другий рік - зменшена на 2,5%, за третій - зменшена 1,5%, за четвертий рік - зменшена на 1 %, за п'ятий рік діє процентна ставка в розмірі 10 %.

11. Основні засоби особи, включаючи об'єкти оренди та будь-які значні правочини особи щодо них; виробничі потужності та ступінь використання обладнання, спосіб утримання активів, місцезнаходження основних засобів. Крім того, необхідно описати екологічні питання, що можуть позначитися на використанні активів підприємства, плани капітального будівництва, розширення або удосконалення основних засобів, характер та причини таких планів, суми видатків, у тому числі вже зроблених, методи фінансування, прогностні дати початку та закінчення діяльності та очікуване зростання виробничих потужностей після її завершення.

Балансова вартість основних засобів станом на 31.12.2023 р. складає 22846 тис. грн., що відповідає значенню рядка 1010, первісна вартість складає 78437 тис. грн., знос - 55 591 тис. грн., що відповідає значенню рядків 1011,1012. Ба-лансу Товариства. Амортизація по основних засобах нараховувалась за прямо-лінійним методом Станом на 31 грудня 2023 інвестиційна нерухомість на суму 1 151 349 знаходиться у заставі згідно договору про відкриття кредитної лінії № 60-В/21 від 16.06.2021 року Компанія є власником: Торгово-розважального центру "Мандарин Плаза", розташованого за адресою: вул. Басейна, 6; автопаркінгу дворівневого, розташованого за адресою вул. Червоноармійська 1-3/2; приміщення басейну (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); приміщення для танців (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); СПА салону (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); тренажерного залу (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); земельної ділянки м. Київ, Печерський р-н, вул. Басейна 6 пл.

Інвестиційну нерухомість щороку оцінюють станом на 31 грудня за справедливою вартістю незалежні оцінювачі, які мають відповідну професійну кваліфікацію та актуальний досвід оцінки аналогічного нерухомого майна в Україні.

Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2023 року відповідає даним оцінки, виконаної незалежними оцінювачами.

12. Проблеми, які впливають на діяльність особи, в тому числі ступінь залежності від законодавчих або економічних обмежень.

Станом на дату затвердження даної звітності в Україні все ще продовжується масштабна військова агресія з боку російської федерації, що розпочалася 24 лютого 2022 року. Активні військові дії проводяться у східних та південних регіонах країни, а також здійснюються ракетні удари по всій території країни, зокрема по об'єктах енергетичної інфраструктури, внаслідок чого вводяться обмеження на споживання електроенергії для промислових підприємств та домашніх господарств по всій країні.

Компанія продовжує операційну діяльність, та військові дії, що відбуваються після дати балансу, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті військових дій, повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний імміграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними.

13. Вартість укладених, але ще не виконаних договорів (контрактів) на кінець звітної періоду (загальний підсумок) та очікувані прибутки від виконання цих договорів (контрактів).

Укладених та невиконаних договорів (контрактів) не було.

14. Середньооблікова чисельність штатних працівників особи, середня чисельність позаштатних працівників та осіб, які працюють за сумісництвом, чисельність працівників, які працюють на умовах неповного робочого часу (дня, тижня), розмір фонду оплати праці. Крім того, зазначається про факти зміни розміру фонду оплати праці, його збільшення або зменшення відносно попереднього року.

Середньооблікова чисельність працівників становить 25 осіб. Кадрова програма, спрямована на забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам Товариства відсутня. Позаштатні працівники відсутні. Витрати на оплату праці за 2023 рік становлять 9922 тис. грн. що більше ніж в 2022 році (7370 тис грн.)

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

Будь-які пропозиції щодо реорганізації з боку третіх осіб за звітний період не поступали.

16. Інша інформація, яка може бути істотною для оцінки стейкхолдерами фінансового стану та результатів діяльності особи.

Іншої інформації, що може бути істотною для оцінки інвестором фінансового стану та результатів діяльності емітента- немає.

#### Інформація про основні засоби (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:	17 354	22 846	0	0	17 354	22 846
будівлі та споруди	0	0	0	0	0	0
машини та обладнання	1	5 611	0	0	1	5 611
транспортні засоби	0	0	0	0	0	0
земельні ділянки	17 235	17 235	0	0	17 235	17 235
інші	118	0	0	0	118	0
2. Невиробничого призначення:	1 095 423	1 151 349	0	0	1 095 423	1 151 349
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	1 095 423	1 151 349	0	0	1 095 423	1 151 349
інші	0	0	0	0	0	0
Усього	1 112 777	1 174 195	0	0	1 112 777	1 174 195
Додаткова інформація	Примітки: Термін та умовиви користування основних засобів Земельні ділянки: -первісна вартість 17 235 тис грн.; Машини та обладнання: -первісна вартість 10 278 тис грн. -термін використання 7 р. Транспортні засоби -первісна вартість 46 166 тис. грн. (знос 46 166) -термін використання 5 р. Обмеження на використання майна відсутні					

#### Інформація щодо вартості чистих активів

Найменування показника	За звітний період	За попередній період
Розрахункова вартість чистих активів, тис.грн	-109 042	139 086
Статутний капітал, тис.грн	15 796	15 796
Скоригований статутний капітал, тис.грн	15 796	15 796
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до розміру зареєстрованого статутного капіталу особи	-690	880
Співвідношення (у відсотках) вартості чистих активів особи за звітний період до вартості чистих активів за попередній звітний період	-78	29
Висновок	Розрахункова вартість чистих активів за 2023 рік обчислена виходячи з порядку розрахунку вартості чистих активів наведеному в Методичних рекомендаціях щодо визначення вартості чистих активів, затверджених рішенням ДКЦПФР № 485 від 17.11.2004 р., а саме вартість чистих активів дорівнює різниці активів та зобов'язань станом на 31.12.2023 р. Суму власного капіталу у звітності відображено у відповідності до вимог чинного законодавства, в повному обсязі та достовірно. Власний капітал станом на 31.12.2023р. має від'ємне значення .	

### Інформація про зобов'язання та забезпечення особи

Види зобов'язань	Дата виникнення	Непогашена частина боргу (тис. грн)	Відсоток за користування коштами (відсоток річних)	Дата погашення
Кредити банку	X	269 485	X	X
у тому числі:				
Кредитна лінія АТ "СЕНС БАНК"	16.06.2021	269 485	10	16.06.2026
Зобов'язання за цінними паперами	X	1 524 487	X	X
у тому числі:				
за облігаціями (за кожним власним випуском):	X	1 524 487	X	X
Облігації серія F №68/2/2018-Т від 03.08.2018	15.03.2019	1 524 487	25	20.08.2028
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 деривативами) (за кожним видом):	X	0	X	X
за фінансовими інвестиціями в корпоративні права (за кожним видом):	X	0	X	X
Податкові зобов'язання	X	163	X	X
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	30.12.2023	163	X	
Фінансова допомога на зворотній основі	X	0	X	X
Інші зобов'язання та забезпечення	X	2 919 758	X	X
Поточна кредиторська	31.12.2023	18 301	X	31.12.2024

заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями				
Поточна кредиторська заборгованість за: товари роботи послуги	30.12.2023	6 369	X	31.12.2024
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	30.12.2023	17 347	X	31.12.2024
Поточні забезпечення	31.12.2023	2 879	X	31.12.2024
Інші поточні зобов'язання	31.12.2023	2 865 971	X	31.12.2024
Інші зобов'язання	31.12.2023	8 891	X	31.12.2024
Усього зобов'язань та забезпечень	X	4 713 893	X	X

### Інформація про осіб, послугами яких користується особа

Повне найменування або ім'я	Публічне акціонерне товариство "Національний депозитарій України"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Публічне акціонерне товариство
Ідентифікаційний код юридичної особи	30370711
Місцезнаходження	04071, м. Київ, вул. Тропініна 7 г
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	-
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	-
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 363-04-00
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	63.11 - Оброблення даних, розміщення інформації на веб-вузлах і пов'язана з ними діяльність
Вид послуг, які надає особа	Діяльність центрального депозитарію цінних паперів

Повне найменування або ім'я	Товариство з обмеженою відповідальністю "Стандарт- Аудит"
РНОКПП	
УНЗР	
Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
Ідентифікаційний код юридичної особи	23980886
Місцезнаходження	01054, м. Київ, вул. Рейтарська, буд. 19-Б
Номер ліцензії або іншого документа на цей вид діяльності	1259
Найменування державного органу, що видав ліцензію або інший документ	Аудиторська палата України
Дата видачі ліцензії або іншого документа	
Міжміський код та телефон	(044) 469 07 17
Основні види діяльності із зазначенням їх найменування та коду за КВЕД	69.20 - Діяльність у сфері бухгалтерського обліку й аудиту; консультування з питань оподаткування
Вид послуг, які надає особа	аудиторська діяльність

## II. Інформація щодо капіталу та цінних паперів

### 1. Структура капіталу

№ з/п	Тип та/або клас акцій	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Кількість акцій, шт.	Номінальна вартість, грн	Права та обов'язки	Наявність публічної пропозиції та/або допуску до торгів на організованих ринках капіталу	Облік часток особи в обліковій системі часток
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Акції прості іменні бездокументарні	41/1/2020	15 796	15 796 000,00	Власники акцій товариства мають всі права та обов'язки передбачені статутом товариства та чинним законодавством України.	Публічна пропозиція відсутня, акції товариства не обертаються на організованих ринках капіталу.	Емітент - приватне акціонерне товариство, облік цінних паперів ведеться Центральним депозитарієм цінних паперів на підставі договору.

### 3. Цінні папери

#### Інформація про випуски акцій особи

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував випуск	Міжнародний ідентифікаційний номер	Тип цінного папера	Форма існування та форма випуску	Номінальна вартість, грн	Кількість акцій, шт.	Загальна номінальна вартість, грн	Частка у статутному капіталі (у відсотках)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
11.08.2020	41/1/2020	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000173157	Акція проста бездокументарна іменна	Електронні іменні	1 000	15 796	15 796 000	100
Додаткова інформація		Торгівля цінними паперами емітента на внутрішніх та зовнішніх ринках не здійснюється Емітент не подавав заяв щодо лістингу/делістингу випущених ним цінних паперів на фондових біржах. Додаткових емісій емітент не здійснював. Спосіб розміщення - приватний.							

#### Інформація про облігації

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Найменування органу, що зареєстрував	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 за облігаціями (у	Строк виплати процентів	Сума виплаченого процентного	Дата погашення облігацій
-------------------------	--	--------------------------------------	------------------------------------	--	--------------------------	--------------------------	----------------------------------	-----------------------------------	------------------------------------	-------------------------	------------------------------	--------------------------

		вав випуск		i)					відсотках)		доходу у звітном у періоді, грн	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
16.01.2008	02/02/08	Державна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000030027	відсоткові	1 000	206 556	Електронні іменні	206 556 000	40	щомісячно	0	30.08.2017
Додаткова інформація		Тимчасове Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій від 16.01.2008 року №02/2/08-Т на суму 215 678 тис. грн., видане ДКЦПФР анульовано. Видане Свідоцтво про реєстрацію випуску облігацій серії D № 02/2/-8 від 08.04.2008 року на загальну суму 206 556 000,00 (двісті шість мільйонів п'ятсот п'ятдесят шість тисяч) гривень - фактично розміщених облігацій. Емітент не подавав заяв щодо лістингу/делістингу випущених ним цінних паперів на фондових біржах. Торгівля цінними паперами на внутрішніх і зовнішніх ринках не відбувалася. Спосіб розміщення закритий. Мета емісії-проведення розрахунків з АТ "Райффайзен Банк Аваль", "Альфа-Банк", КБ "Престиж". Облігації викуплені емітентом та відбувається процес їх погашення. Станом на дату подання річної регулярної інформації випуск скасовано.										
03.08.2018	68/2/2018	Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку	UA4000202071	відсоткові	1 000	1 524 487	Електронні іменні	1 524 487 000	10	15 календарних днів	0	21.08.2028
Додаткова інформація		<p>1) Дата прийняття рішення про розміщення цінних паперів на суму, що перевищує 10 відсотків статутного капіталу, та назва органу, що прийняв таке рішення- 07.06.2018 р., Рішення про публічне розміщення облігацій ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "МАНДАРИН ПЛАЗА" (далі - Рішення) прийнято одноосібно єдиним акціонером Емітента - Приватною акціонерною компанією з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АВ" (Stadsis AB), яка є юридичною особою за законодавством Швеції (Рішення №5/18 від 07.06.2018 року)</p> <p>2) Вид, тип - облігації іменні відсоткові незабезпечені (серія F)</p> <p>3) Кількість та сума цінних паперів - 1 650 000 (один мільйон шістсот п'ятдесят тисяч) штук, 1 650 000 000,00 (один мільярд шістсот п'ятдесят мільйонів гривень 00 копійок) грн.</p> <p>4) Спосіб їх розміщення - публічний</p> <p>5) Укладання договорів з першими власниками облігацій буде проводитися Емітентом без залучення андеррайтера, через організатора торгівлі. В період первинного розміщення особа(особи), яка бажає придбати цінні папери (довіритель) звертається до торгівця цінними паперами (повірений), з числа тих, які зареєстровані на ПАТ "Українська біржа", і надає йому письмове замовлення на купівлю облігацій у період укладання договорів з першими власниками. Повірений зобов'язується придбати зазначені в договорі цінні папери для Довірителя в термін та на умовах зазначених в дорученні. Право власності на придбані цінні папери підтверджується випискою з рахунку у цінних паперах власника. Рахунок у цінних паперах Покупець повинен відкрити в обраній ним депозитарній установі. Надане замовлення на купівлю облігацій вважається гарантією Покупця придбати визначену кількість облігацій.</p>										

6) Рішення про збільшення статутного капіталу шляхом додаткового випуску акцій не приймалося

7) Співвідношення (у відсотках) загальної номінальної вартості цінних паперів, на яку вони розміщуються, загальної номінальної вартості цінних паперів емітента, які знаходяться в обігу, до розміру статутного капіталу емітента на дату прийняття цього рішення-7603,69 %

8) Інформація про права, які отримують інвестори в цінні папери, що розміщуються:  
Власникам облігацій надаються наступні права:

- право купувати та продавати, іншим чином відчужувати облігації на вторинному ринку цінних паперів після дати реєстрації в Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку звіту про результати розміщення облігацій та видачі свідоцтва про реєстрацію випуску облігацій;
- право на отримання номінальної вартості облігацій при настанні строку їх погашення;
- право надати облігації Емітенту для викупу відповідно до умов їх емісії;
- право на отримання відсоткового доходу у вигляді нарахованих відсотків на номінальну вартість облігацій відповідно до умов їх емісії;
- надавати облігації в заставу;
- право на здійснення інших операцій, що не суперечать чинному законодавству України.

Власники облігацій не мають права брати участь в управлінні Емітентом.

Особи, які є власниками облігацій, набувають вищезазначених прав у порядку, визначеному чинним законодавством України.

Право власності на облігації виникає з моменту їх зарахування на рахунок власника у цінних паперах, відкритий власником у депозитарній установі, та підтверджується випискою з цього рахунку.

9) Спосіб оплати цінних паперів:  
Оплата за облігації резидентами та нерезидентами здійснюється у національній валюті України - гривні шляхом внесення готівкових коштів через банківські установи та/або шляхом перерахування безготівкових коштів. Оплата облігацій здійснюється юридичними особами за рахунок коштів, що знаходяться у їх розпорядженні після сплати податків та інших обов'язкових платежів; фізичними особами - за рахунок власних коштів. Оплата за придбані облігації здійснюється шляхом перерахування повної вартості облігацій на поточні рахунки Емітента в національній валюті України - гривні 26007010000781 в ПАТ "КРЕДИТ ЄВРОПА БАНК", МФО 380366 та № 26006438179 в АТ "Райффайзен Банк Аваль", МФО 380805.

10) Мета розміщення цінних паперів, а також напрями використання отриманих коштів:  
Фінансові ресурси, залучені від публічного розміщення облігацій будуть спрямовані в повному обсязі на здійснення господарської діяльності Емітента, а саме:

- 31,29% коштів, що становить 516 346 618,93 (п'ятсот шістнадцять мільйонів триста сорок шість тисяч шістсот вісімнадцять грн. 25 коп.) гривень будуть використані на погашення основної суми боргу по: Кредитному договору № 012/02-01/094 від 04.05.2006 року, що укладений між Емітентом та АТ "Райффайзен Банк Аваль" у сумі 72 107 091,41 гривень; Кредитному договору №010/02-01/108 від 18.05.2006 року, що укладений між Емітентом та АТ "Райффайзен Банк Аваль" у сумі 19 762 371,36; Договору № 47/11 від 14.03.2011 року, що укладений між Емітентом та ПАТ "Кредит Європа Банк" у сумі 424 477 156,16 гривень.
- 27,91% коштів, що становить 460 561 653,60 (чотириста шістдесят мільйонів п'ятсот шістдесят одна тисяча шістсот п'ятдесят три грн. 60 коп.) гривень будуть використані на проведення розрахунків та погашення заборгованостей по договорам позики: №17/03-2017 від 17.03.2017 року, що укладений між Емітентом та ТОВ "ІНВЕСТБУД ГАРАНТ" у сумі 450 147 653,60 гривень; №140617-01 від 14.06.2017 року, що укладений між Емітентом та ТОВ "КОВЧЕГ" у сумі 10 414 000,00 гривень
- 0,72% коштів, що становить 11 802 375,99 (одинадцять мільйонів вісімсот дві тисячі триста сімдесят п'ять грн. 99 коп.) гривень будуть використані на проведення розрахунків та погашення заборгованостей по Додатковій угоді №1 від 07.03.17р. до Угоди №2 про заміну сторін в договорі від 01.06.2016р., що укладений між Емітентом та ТОВ "ТРЦ ЛАВИНА".
- 7,32% коштів, що становить 120 728 320,00 (сто двадцять мільйонів сімсот двадцять вісім тисяч триста двадцять грн.. 00 коп.) гривень

	<p>будуть використані на проведення розрахунків та погашення заборгованостей по договорам купівлі-продажу цінних паперів №БВ-2382/15 від 03.12.2015р.; №БВ-582/15 від 31.03.2015р.; №БВ-838/15 від 27.04.2015р.; №БВ-857/15 від 28.04.2015р.; №БВ-970/15 від 27.05.2015р., що укладені між Емітентом та ПАТ "ЗНВКІФ "РЕНТАЛ".</p> <p>- 32,76% коштів, що складає 540 561 031,48 (п'ятсот сорок мільйонів п'ятсот шістдесят одна тисяча тридцять одна грн. 48 коп.) гривень, будуть використані Емітентом на проведення ремонтних робіт по модернізації інженерних систем у власних об'єктах комерційної нерухомості та паркінгу, з яких:</p> <p>- 435 835 168,83 (чотириста тридцять п'ять мільйонів вісімсот тридцять п'ять тисяч сто шістдесят вісім грн. 83 коп.) гривень, будуть спрямовані на закупівлю інженерного обладнання для власних об'єктів комерційної нерухомості.</p> <p>- 104 725 862,65 (сто чотири мільйона сімсот двадцять п'ять вісімсот шістдесят дві грн. 65 коп.) гривень, будуть спрямовані на роботи з модернізації інженерних систем.</p> <p>11) Рішення про публічне розміщення облігацій прийнято одноосібно єдиним акціонером Емітента (Рішення №5/18 від 07.06.2018 року)</p> <p>12) Інформація щодо можливості конвертації цінних паперів - Конвертація облігацій в акції не передбачається.</p>
--	--

**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**

Дата реєстрації випуску	Номер свідоцтва про реєстрацію випуску	Міжнародний ідентифікаційний номер	Кількість акцій у випуску, шт.	Загальна номінальна вартість, грн	Загальна кількість голосуючих акцій, шт.	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими обмежено, шт.	Кількість голосуючих акцій, права голосу за якими за результатами обмеження таких прав передано іншій особі, шт.
1	2	3	4	5	6	7	8
11.08.2020	41/1/2020	UA4000173157	15 796	15 796 000	15 796	0	0
Додаткова інформація	Характеристика обмеження: Обмеження за акціями відсутні. Право голосу за акціями не передавалось іншим особам.						

### III. Фінансова інформація

#### 1. Інформація про розмір доходу за видами діяльності особи

Вид діяльності особи із зазначенням найменування та коду за КВЕД	Розмір доходу особи від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис.грн	Відсоткове вираження по відношенню від сукупного доходу особи за результатами звітнього року
1	2	3
68.20 - Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	108747	53

#### 2. Річна фінансова звітність

<http://mandarin2.emittents.net.ua/ua/docs>

#### 3. Аудиторський звіт до річної фінансової звітності

Довідка щодо відомостей про аудиторський звіт щодо фінансової звітності за звітний рік:

1	Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "МАНДАРИН ПЛАЗА"
2	Ідентифікаційний код юридичної особи	30675610
3	Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	Товариство з обмеженою відповідальністю <Стандарт-Аудит>
4	Ідентифікаційний код суб'єкта аудиторської діяльності	23980886
5	Реєстраційний номер облікової картки платника податків / серія (за наявності) та номер паспорта (для фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків відповідно до закону) для аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність	-
6	Реєстровий номер та дата внесення реєстрової інформації до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності аудиторської фірми	1259
7	Реєстровий номер аудитора, який одноосібно провадить аудиторську діяльність в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	
8	Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (аудитори - "1"; суб'єкти аудиторської діяльності - "2"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності - "3"; суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес - "4")	4 - суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
9	Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	з 01.01.2023 по 31.12.2023
10	Думка аудитора (немодифікована - "01"; із застереженням - "02"; негативна - "03"; відмова від висловлення думки - "04")	01 - немодифікована

11	Номер та дата договору на проведення аудиту	1645 від 15.03.2024
12	Дата початку та дата закінчення аудиту	з 15.03.2024 по 31.05.2024
13	Дата аудиторського звіту	31.05.2024
14	Інформація про виявлені факти аудитором або ключовим партнером при виконанні завдання з обов'язкового аудиту фінансової звітності підприємства, що становить суспільний інтерес, що могли мати місце або мали місце порушення, зокрема шахрайство щодо фінансової звітності такого підприємства, та інформація про вжиття відповідних заходів щодо усунення цих порушень органом управління підприємства	-

**Аудиторський звіт до річної фінансової звітності:  
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА**

щодо фінансової звітності

ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА

"МАНДАРИН ПЛАЗА"

станом на 31 грудня 2023 року

АДРЕСАТ

Керівництву та акціонерам ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА"

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку України

**I. ЗВІТ ЩОДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

ДУМКА

Ми провели аудит фінансової звітності ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА "МАНДАРИН ПЛАЗА", код ЄДРПОУ: 30675610 (за текстом іменоване - Товариство), за 2023 рік, складеної відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (надалі - МСФЗ), а саме:

- звіт про фінансовий стан станом на 31.12.2023 року;
- звіт про сукупний дохід за 2023 рік;
- звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2023 рік;
- звіт про власний капітал за 2023 та 2022 рік;

- примітки до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик за рік, що закінчився 31.12.2023 року.

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2023 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до МСФЗ у редакції, затвердженій Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку та оприлюдненої на офіційному сайті Міністерства фінансів України та відповідає вимогам Закону України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні" від 16.07.1999 № 996 -XIV щодо складання фінансової звітності (із змінами та доповненнями).

## ОСНОВА ДЛЯ ДУМКИ

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг, які оприлюднені українською мовою на офіційному веб-сайті Міністерства фінансів України, надалі - МСА.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності".

Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі - Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, що застосовуються в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

## СУТТЄВА НЕВИЗНАЧЕНІСТЬ ЩОДО БЕЗПЕРЕРВНОСТІ ДІЯЛЬНОСТІ

Як зазначено в Примітці 29, в Україні все ще продовжується масштабна військова агресія з боку російської федерації, що розпочалася 24 лютого 2022 року. Активні військові дії проводяться у східних та південних регіонах країни, а також здійснюються ракетні удари по всій території країни, зокрема по об'єктах енергетичної інфраструктури, внаслідок чого вводяться обмеження на споживання електроенергії для промислових підприємств та домашніх господарств по всій країні.

Компанія продовжує операційну діяльність, та військові дії, що відбуваються після дати балансу, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті військових дій, повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний імміграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними.

В Примітці 4 зазначено, що керівництво Товариства визнає, що майбутній розвиток військових дій та їх тривалість є одним з джерел суттєвої невизначеності, яке може викликати значні сумніви щодо здатності Товариства продовжувати свою діяльність і, отже, Товариство може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході своєї звичайної діяльності. Незважаючи на суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Товариство, і тому вважає, що застосування припущення про безперервність підприємства для підготовки цієї фінансової звітності є доцільним.

Фінансова звітність Товариства містить належні розкриття інформації про це питання.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

## КЛЮЧОВІ ПИТАННЯ АУДИТУ

Ключові питання аудиту - це питання, що на наше професійне судження, були значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту та при формуванні думки щодо фінансової звітності, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Ми визначили, що нижче описані питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Ключове питання      Аудиторські процедури стосовно ключового питання

Визнання та оцінка доходів

Визнання та оцінка доходів від основної діяльності - здачі в оренду торговельно - офісних приміщень.

Ми приділили значну увагу побудові системи обліку, документообігу та внутрішнього контролю в Товаристві, зокрема в частині, що стосується повноти та своєчасності визнання доходів в бухгалтерському обліку та правильності відображення такої інформації в фінансовій звітності Товариства. Нами були застосовані як процедури зовнішнього підтвердження (надання запитів контрагентам), так і альтернативні процедури, зокрема, звіряння реєстрів обліку, перевірка первинних документів, тестування відповідності відображення інформації в реєстрах обліку даним первинних документів. Вибірково ми перевірили точність розрахунків з нарахування та перевірили вихідні дані відповідних джерел. Ми вибірково переглянули первинні документи з реалізації за 2024 рік щодо виявлення сум, що належать до операцій 2023 року.

## ІНША ІНФОРМАЦІЯ

Наша думка про фінансову звітність не поширюється на іншу інформацію, і ми не будемо надавати впевненість будь-якій формі щодо даної інформації.

Інша інформація включає звіт з управління, звіт про корпоративне управління та річну інформацію емітента цінних паперів.

У зв'язку з проведенням нами аудиту фінансової звітності наш обов'язок полягає в ознайомленні з іншою інформацією і розгляді при цьому питання, чи є суттєві невідповідності між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими в ході аудиту, і чи не містить інша інформація інших можливих істотних спотворень на підставі норм МСА 720.

Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Ми не виявили фактів суттєвого викривлення іншої інформації, які потрібно було б включити до звіту.

## Річна інформація емітента цінних паперів за 2023 рік

Товариство планує підготувати та оприлюднити річну інформацію емітента цінних паперів за 2023 рік після дати складання цього звіту незалежного аудитора. Після отримання та ознайомлення з річною інформацією емітента цінних паперів, якщо ми дійдемо висновку, що в ньому існує суттєве викривлення, ми повідомимо про це питання додатково тих осіб, кого наділено найвищими повноваженнями.

### ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ УПРАВЛІНСЬКОГО ПЕРСОНАЛУ ТА ТИХ, КОГО НАДІЛЕНО НАЙВИЩИМИ ПОВНОВАЖЕННЯМИ, ЗА ФІНАНСОВУ ЗВІТНІСТЬ

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, коли керівництво має намір ліквідувати Товариство чи припинити її діяльність, або коли у нього відсутня будь-яка інша реальна альтернатива, крім ліквідації або припинення діяльності.

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

### ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Нашими цілями є отримання обгрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обгрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує.

Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обгрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- о ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки;

- о отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності

системи внутрішнього контролю;

о оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;

о доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність;

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

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

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

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

## II. ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ ТА НОРМАТИВНИХ АКТІВ

### ВСТУПНИЙ ПАРАГРАФ

Повне найменування юридичної особи: Приватне акціонерне товариство "МАНДАРИН ПЛАЗА"

Відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 року №163, Товариством було здійснено повне розкриття інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності.

Товариство не є контролером/учасником фінансової небанківської групи.

Станом на 31 грудня 2023 року безпосередньою материнською компанією Товариства є Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ"/ Stadsis AB (ШВЕЦІЯ), створена та діюча за законодавством Швеції, зареєстрована 27.08.2013 року за № 556940-5375 за адресою: "Ісвак АБ", Остра Варвсгата 4, 211 75, Мальмо, Швеція (Isvak AB, ?stra Varvsgatan 4, 211 75 Malm?, Sweden)

ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" не має дочірніх компаній.

Товариство не здійснює діяльність, що вимагає розрахунку та дотримання пруденційних показників.

## ЩОДО ВІДПОВІДНОСТІ РОЗМІРУ СТАТУТНОГО КАПІТАЛУ УСТАНОВЧИМ ДОКУМЕНТАМ АБО ІНФОРМАЦІЇ З ЄДИНОГО ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ, ФІЗИЧНИХ ОСІБ-ПІДПРИЄМЦІВ ТА ГРОМАДСЬКИХ ФОРМУВАНЬ

Станом на 31.12.2023 року розмір статутного капіталу Товариства складає 15 796 000 гривень, що відповідає інформації зазначеній в Статуті Товариства та інформації зазначеній в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань. Статутний капітал в сумі 15 796 000 гривень поділений на 15 796 штук простих іменних акцій однаковою номінальною вартістю 1 000, 00 гривень кожна.

Статутний капітал повністю сформовано. За 2023 рік змін у розмірі статутного капіталу не відбувалося.

## ІНФОРМАЦІЯ ПРО НАЯВНІСТЬ ПОДІЙ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ, ЯКІ НЕ ЗНАЙШЛИ ВІДОБРАЖЕННЯ У ФІНАНСОВІЙ ЗВІТНОСТІ, ПРОТЕ МОЖУТЬ МАТИ СУТТЄВИЙ ВПЛИВ НА ФІНАНСОВИЙ СТАН ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ

Інформація про наявність подій після дати балансу розкрита у Примітках 4, 29 фінансової звітності за 2023 рік.

Події після дати балансу, які можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан Товариства та потребують коригувань фінансової звітності, відсутні.

## ЩОДО ПОВНОТИ ТА ДОСТОВІРНОСТІ РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО СКЛАДУ І СТРУКТУРИ ФІНАНСОВИХ ІНВЕСТИЦІЙ

Станом на 31.12.2023 року у Товариства відсутні фінансові інвестиції.

## ЩОДО ІНШИХ ФАКТІВ ТА ОБСТАВИН, ЯКІ МОЖУТЬ СУТТЄВО ВПЛИНУТИ НА ДІЯЛЬНІСТЬ ЮРИДИЧНОЇ ОСОБИ У МАЙБУТНЬОМУ, ТА ОЦІНКУ СТУПЕНЯ ЇХ ВПЛИВУ

Нами не встановлено інших фактів та обставин, крім зазначених в цьому звіті, які можуть суттєво вплинути на діяльність Товариства у майбутньому.

## УЗГОДЖЕНІСТЬ ЗВІТУ ПРО УПРАВЛІННЯ З ФІНАНСОВОЮ ЗВІТНІСТЮ

Фінансові показники Звіту про управління за 2023 рік в цілому узгоджуються із фінансовою звітністю Товариства за 2023 рік. Звіт про управління складено відповідно до діючого законодавства (Закон України "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні", Наказ Міністерства фінансів України від 07.12.2018 № 982 "Про затвердження Методичних рекомендацій зі складання звіту про управління").

## ЩОДО ЗВІТУ ПРО КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

Звіт про корпоративне управління складено Компанією відповідно до вимог ч.3 ст. 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки", та положень статті 43 Рішення НКЦПФР №608 "Про затвердження Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами" (надалі - Положення №608), якими встановлено вимоги до змісту звіту про корпоративне управління.

На основі виконаних аудиторських процедур та отриманих доказів ми перевірили інформацію, наведену в звіті про корпоративне управління відповідно до п.1-4 ч.3 ст. 127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" та відповідно до підпунктів 1-5 пункту 43 Положення №608.

На нашу думку, Компанія при складанні інформації, представленої в Звіті про корпоративне управління, дотрималась вимог п. п. 5-9 частини 3 ст.127 Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" та вимог, викладених в підпунктах 6-11 пункту 43 Положення №608. Інформація, яка викладена у Звіті про корпоративне управління Компанії станом на 31.12.2023 року складена в усіх суттєвих аспектах відповідно до застосовних критеріїв Закону України "Про ринки капіталу та організовані товарні ринки" та критеріїв згідно Рішення НКЦПФР №608 "Про затвердження Положення про розкриття інформації емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами.

## ІНФОРМАЦІЯ ПРО ПІДСУМКИ ПЕРЕВІРКИ ФІНАНСОВО-ГОСПОДАРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА ЗА РЕЗУЛЬТАТАМИ ФІНАНСОВОГО РОКУ, ПІДГОТОВЛЕНІ РЕВІЗІЙНОЮ КОМІСІЄЮ

На дату надання нашого Звіту незалежного аудитора ми не отримали від Товариства інформацію про підсумки перевірки фінансово-господарської діяльності юридичної особи за результатами 2023 фінансового року.

## ЩОДО ПРИЗНАЧЕННЯ СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ НА ПРОВЕДЕННЯ ОБОВ'ЯЗКОВОГО АУДИТУ

Протоколом №1 комісії щодо конкурсного відбору Товариства від 19 лютого 2024 року нас було призначено суб'єктом аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства за 2023 рік.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 6 років.

## АУДИТОРСЬКІ ОЦІНКИ

Опис та оцінка найбільш значущих ризиків суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, що перевіряється, у тому числі внаслідок шахрайства

Згідно з МСА 315 "Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища", ми виконали процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності".

Ми отримали розуміння характеру діяльності Товариства, прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідного розкриття інформації, зробленого управлінським персоналом, джерела фінансування, систему внутрішнього контролю, бізнес-ризик.

Під час планування аудиту ми визначили, що завдання з аудиту фінансової звітності Товариства супроводжується аудиторськими оцінками ризику суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності, найбільш значущими якого є:

- о ризик здатності Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі;
- о ризик операції з пов'язаними сторонами, зокрема ризик отримання чи реалізації товарів, робіт, послуг за цінами, що відрізняються від звичайних цін; ризик не розкриття або не повного розкриття інформації щодо пов'язаних осіб, операцій з ними та залишки заборгованості щодо цього;
- о ризик не застосування справедливої вартості до оцінки активів та зобов'язань, зокрема, відповідність облікової політики вимогам МСФЗ (МСБО) щодо оцінки по справедливій вартості як фінансових, так і нефінансових активів і зобов'язань.; вибір метода оцінки по справедливій вартості (ринковий, витратний, дохідний), застосування, наскільки це можливо, відкритих ринкових даних. Віднесення оцінки справедливої вартості до різних рівнів ієрархії справедливої вартості залежно від вхідних даних, що використовуються в рамках відповідних методів оцінки, та зміни підходів до оцінки, змін між рівнями ієрархії справедливої вартості Ризик не повного розкриття інформації для активів та зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю на періодичній або неперіодичній основі.
- о ризик суттєвого викривлення інформації у фінансовій звітності внаслідок шахрайства, зокрема, оцінювання ймовірності виникнення бізнес-ризиків, доречних для цілей фінансового звітування, аналіз бізнес-середовища Товариства, а також засоби та методи контролю, ризики, пов'язані зі змінами або збоями в ІТ-середовищі суб'єкта господарювання або потоком ІТ-персоналу, або не внесенням суб'єктом господарювання необхідних оновлень в ІТ-середовище або несвоєчасне їх внесення.

За нашими аудиторськими оцінками бізнес-ризик полягав у:

- о фінансових ризиках, у тому числі ризику ліквідності, притаманних діяльності Товариства;
- о операційних ризиках;
- о ризиках, пов'язаних з економічною невизначеністю, результат якої залежить від подій, що не є під безпосереднім контролем Товариства.

Чітке посилання на відповідну статтю або інше розкриття інформації у фінансовій звітності для кожного опису та оцінки найбільш значущих ризиків у звітності, що перевіряється

Товариство в Примітках до річної фінансової звітності розкриває наступну інформацію:

- о інформація щодо переоцінки за справедливою вартістю розкрита в Примітках 4, 17 та 27;

- о інформація щодо операцій з пов'язаними сторонами розкрита в Примітці 5;
- о інформація щодо безперервності діяльності Товариства розкрита в Примітці 4 та 29;
- о інформація щодо бізнес-ризиків розглянута через управління фінансовими ризиками та управління капіталом, яка розкрита в Примітці 28.

Ми не ідентифікували фактів шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що фінансова звітність Товариства містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Опис заходів, вжитих аудитором для врегулювання таких ризиків

Нами були здійснені запити управлінському персоналу Товариства, службі внутрішньої безпеки, працівникам, залученим до процесу складання фінансової звітності, ревізійній комісії щодо наявності у нього інформації про будь-які знання про фактичні випадки шахрайства, які мали місце, підозрюване шахрайство, яке має вплив на Товариство при складанні фінансової звітності.

Були проведені аналітичні процедури, процедури по суті. Здійснена інвентаризація активів Товариства. Проведені перевірки сальдо обраних рахунків, а також рахунків визнання доходу, проаналізовані бухгалтерські проводки. Перевірена інформація з зовнішніх джерел щодо пов'язаних сторін Товариства, проведені аналітичні процедури на предмет повного розкриття інформації щодо операцій з пов'язаними сторонами.

На підставі ідентифікованих та оцінених нами ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності ми провели наступні аудиторські процедури:

- о підвищили рівень професійного скептицизму (тобто підвищили уважність до документації та необхідність у підтвердженні пояснень чи заяв управлінського персоналу Товариства);
- о досліджували чи були наявні істотні і/чи незвичні операції, що відбулися близько перед закінченням року та на початку наступного року;
- о оцінили прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованості облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності, зроблених управлінським персоналом;
- о здійснили оцінку загального подання, структури та змісту фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також того, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного їх відображення;
- о проаналізували висновок щодо прийнятності використання управлінським персоналом Товариства припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку на основі отриманих аудиторських доказів.

Пояснення щодо того, якою мірою вважалось можливим виявити порушення, включаючи шахрайство, під час обов'язкового аудиту

Згідно з МСА 315 "Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення", ми виконали процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності, що перевіряється, у тому числі внаслідок шахрайства, у

відповідності до МСА 240 "Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності".

З метою отримання достатніх та прийнятних аудиторських доказів, нами були виконані аудиторські процедури, що включали:

- о подані запити до управлінського персоналу Товариства, службі внутрішньої безпеки, працівникам, залученим до процесу складання фінансової звітності, ревізійній комісії які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності, в тому числі внаслідок шахрайства або помилки.
- о виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, інвентаризації, спостереження та інші.
- о проаналізували інформацію про те, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Товариства продовжити безперервну діяльність;
- о отримали розуміння зовнішніх чинників діяльності Товариства, структуру її власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

Відповідно до МСА 450 "Оцінка викривлень, ідентифікованих під час аудиту" нами було розглянуто питання щодо вибору та застосування облікової політики та облікових оцінок щодо визначення їх впливу на звітність в цілому. Нами оцінено їх вплив на звітність, що перевірялася. Нами також були проведені аналітичні процедури щодо аналізу показників ліквідності та платоспроможності.

Масштаби нашої перевірки не були обмежені будь-яким способом та нам надали доступ до всієї необхідної інформації.

Перелічені вище аудиторські процедури дали можливість виявити порушення під час обов'язкового аудиту фінансової звітності Товариства.

Ми не ідентифікували фактів шахрайства та не отримали доказів обставин, які можуть свідчити про можливість того, що звітність Товариства містить суттєве викривлення внаслідок шахрайства.

Підтвердження того, що думка аудитора, наведена в аудиторському звіті, узгоджується з додатковим звітом для аудиторського комітету

Ми підтверджуємо, що думка аудитора, наведена в аудиторському звіті, узгоджується з додатковим звітом для органу, на який покладено функції аудиторського комітету.

Ненадання неаудиторських послуг, визначених статтею 6 Закону "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність", і про незалежність ключового партнера з аудиту та суб'єкта аудиторської діяльності від юридичної особи під час проведення аудиту

ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" здійснює свою діяльність у відповідності до вимог Закону "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність", з дотриманням інших нормативно-правових актів з питань аудиту та професійних стандартів аудиту. Політика та процедури запроваджені ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" унеможливають надання послуг, заборонених статтею 6 цього Закону. Нами не надавались Товариству неаудиторські послуги, визначені статтею 6 Закону України "Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність".

Ми підтверджуємо, що ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" є незалежним від Товариства під час проведення аудиту.

Ми підтверджуємо, що ключовий партнер з аудиту ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" є незалежним від Товариства та здатний висловити об'єктивну думку про те, чи складена фінансова звітність у всіх суттєвих аспектах відповідно до застосовної концептуальної основи фінансової звітності.

Інформація про інші надані аудитором або суб'єктом аудиторської діяльності юридичній особі або контролюваним нею суб'єктам господарювання послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

ТОВ "СТАНДАРТ-АУДИТ" не надавало Товариству або контролюваним ним суб'єктам господарювання інших послуг крім послуг з обов'язкового аудиту фінансової звітності.

Пояснення щодо обсягу аудиту та властивих для аудиту обмежень

Обсяг аудиту визначено нами таким чином, щоб ми могли виконати роботу в достатньому обсязі для висловлення нашої думки щодо фінансової звітності Товариства, процесів обліку та засобів контролю, які використовуються Товариством, а також з урахуванням специфіки галузі, в якій Товариство здійснює свою діяльність.

При визначенні нашої загальної стратегії аудиту ми враховували значущість статей фінансової звітності, нашу оцінку ризиків по кожній статті та загальне покриття операцій Товариства нашими процедурами, а також ризики, пов'язані з менш суттєвими статтями, які не були включені до загального об'єму нашого аудиту.

Ми визначили, який вид роботи по кожній статті повинні виконати, щоб мати змогу зробити висновок, чи отримані достатні та прийнятні аудиторські докази для обґрунтування нашої думки щодо фінансової звітності Товариства в цілому.

Опис обсягу аудиту викладений у параграфі "Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності" цього Звіту незалежного аудитора.

Аудит не гарантує виявлення всіх суттєвих викривлень через такі фактори, як використання суджень, тестувань, обмеження, властиві внутрішньому контролю, а також через те, що більшість доказів, доступних аудитору, є скоріш переконливими, ніж остаточними.

Властиві обмеження аудиту створюють невід'ємний ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансових звітів не будуть виявлені, навіть при належному плануванні і здійсненні аудиту відповідно до МСА.

Ми отримали обґрунтовану впевненість про відсутність суттєвих викривлень у фінансових звітах Товариства.

## ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО СУБ'ЄКТА АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Повна назва: Товариство з обмеженою відповідальністю "Стандарт-Аудит"

Ідентифікаційний код: 23980886

Місцезнаходження:

Поштова адреса: 01054, м. Київ, вул. Рейтарська, буд. 19-Б

01001, м. Київ-1, а/с 460

Інформація про включення в Реєстр: ТОВ "Стандарт-Аудит" включене до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності у розділ суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес під № 1259

Ключовим партнером завдання з аудиту є: Запорожченко Н.Е, яку включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під № 101 868

Контактний телефон +38 (044) 469 07 17

Електронна адреса sa23980886@gmail.com

Дата та номер договору на проведення аудиту фінансової звітності Договор № 1645 від 15.03.2024 року

Дата початку проведення аудиту 15.03.2024 року

Дата закінчення проведення аудиту 31.05.2024 року

Ключовий партнер з аудиту

Запорожченко Н.Е.

Виконавчий директор

ТОВ "Стандарт-Аудит"

Олексієнко Д.В.

МІСЦЕ СКЛАДАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ЗВІТУ: 01054, м. Київ, вул. Рейтарська, буд.19-Б.

ДАТА СКЛАДАННЯ АУДИТОРСЬКОГО ЗВІТУ: 31 травня 2024 року

#### **4. Твердження щодо річної інформації**

Керівництво Товариства може стверджувати, що річна фінансова звітність, підготовлена відповідно до міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, містить достовірне та об'єктивне подання інформації про стан активів, пасивів, фінансовий стан, прибутки та збитки емітента, а також про те, що звіт керівництва включає достовірне та об'єктивне подання інформації про розвиток і здійснення господарської діяльності товариства, що підтверджено аудиторською переревіркою проведеною ТОВ "Стандарт Аудит"

### **IV. Нефінансова інформація**

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

1. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від голови ради особи Рада в Товаристві відсутня.

2. Звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника особи

В звітному році звернення до акціонерів/учасників та інших стейкхолдерів від керівника ПрАТ "Мандарин Плаза" не здійснювалось.

3. Інформація про розвиток та вірогідні перспективи подальшого розвитку особи

На даний час цей сегмент ринку нерухомості перебуває у певному кризовому періоді. Протягом 2023 року загальна пропозиція якісних торговельних приміщень в Києві не збільшилась. Зросла вакантність в ТРЦ. Швидкість заповнення орендарями була ускладнена через повномасштабне військове вторгнення в Україну. Але власники ТЦ/ТРЦ зробили все можливе, щоб зберегти орендарів. Обидві сторони навчилися знаходити компроміси, розуміючи, що саме комунікація бізнесів може стати запорукою відновлення ринку, за умови стабілізації рівня купівельної спроможності.

Найвищі орендні ставки в кращих ТЦ/ТРЦ Києва на площі форматом 100-200 кв. м зупинилися на рівні ~\$60/кв. м/міс. Знижки для орендарів варіюються залежно від їх результатів роботи в діючих об'єктах.

Компанія продовжує операційну діяльність, та військові дії, що відбуваються, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті військових дій, повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний імміграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними. Деякі ТРЦ зазнали значного руйнування внаслідок військових дій. На фоні війни майже зникли ризики, які були пов'язані із епідемією Covid-19. Операційне середовище залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності

Станом на 31 грудня 2023 року непокритий збиток ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" становив 124 838 тис. грн. Збиток за 2023 рік склав 248 128 тис. грн.

Розвиток подій в операційній діяльності демонструє намір Товариства здійснити оновлення та ремонт орендних площ, та менеджмент вважає, що це сприятиме збільшенню маржинальності торгових операцій. Фінансова звітність була підготовлена на припущенні того, що Товариство продовжить безперервну діяльність у найближчому майбутньому. Фінансова звітність не включає коригування, які були б необхідні у випадку неможливості Товариства продовжувати діяльність на безперервній основі.

Товариство буде продовжувати діяльність зі здачі в оренду торгових і офісних приміщень в торгово-офісному центрі "Мандарин Плаза" по вул. Басейній, 4.

4. Інформація про укладення деривативних контрактів або вчинення правочинів щодо деривативних цінних паперів емітентом (крім укладених / вчинених особою, яка провадить клірингову діяльність центрального контрагента, у межах провадження нею клірингової діяльності центрального контрагента), якщо це впливає на оцінку його активів, зобов'язань, фінансового стану і доходів або витрат  
Деривативи не укладались, правочини щодо похідних цінних паперів не укладались

1) Завдання та політика особи щодо управління фінансовими ризиками, у тому числі політика щодо страхування кожного основного виду прогнозованої операції, для якої використовуються операції хеджування

Серед потенційних факторів ризику варто відзначити зовнішні фактори, які знаходяться поза межами впливу Товариства. До таких можуть відноситись обмежувальні заходи державної політики, не прогнозовані коливання та нестабільність на фінансових ринках, кліматичні зміни, зростання цін на енергоносії.

Також, мають вплив і інші форс-мажорні обставини, які можуть бути визнані такими на підставі чинного законодавства України; можливі зміни в оподаткуванні та кредитно-фінансовій політиці держави; відтік клієнтів, маркетингові похибки.

Товариство має чутливість до збільшення вартості запозичених ресурсів, оскільки кредитні кошти складають значну долю обігових коштів підприємства.

З метою мінімізації ризиків, в Товаристві функціонує система ризик - менеджменту, яка виявляє та розробляє рекомендації щодо управління та запобігання ризиків.

2) Схильність особи до цінових ризиків, кредитного ризику, ризику ліквідності та/або ризику грошових потоків

ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" використовує наступні методи управління ризиками:

1) методи уникнення ризиків: відмова від співпраці з ненадійними клієнтами, ретельний аналіз та перевірка потенційних клієнтів усіма доступними методами;

2) методи диверсифікації ризиків;

3) методи компенсації ризиків: в разі необхідності страхування фінансових ризиків неповернення коштів від дебітора або клієнта; стратегічне планування діяльності, яке дозволяє передбачати появу "вузьких" місць, наперед ідентифікувати джерела ризиків; прогнозування зовнішнього середовища, тобто періодична розробка сценаріїв розвитку та оцінка майбутнього стану середовища господарювання як власного так і потенційних і діючих клієнтів, прогнозування поведінки партнерів та дій конкурентів, макроекономічне прогнозування;

моніторинг нормативно-правового середовища. Отримані дані дозволяють відстежувати тенденції, дадуть час для підготовки до нормативних нововведень, дадуть можливість прийняти відповідні заходи для компенсації можливих втрат; навчання персоналу та його інструктування.

Для моніторингу ризиків управлінський персонал проводить розрахунок показників фінансового стану щоквартально та вдається до оперативних заходів попередження несприятливих подій. Крім того управлінським персоналом визначені індикатори безперервності діяльності підприємства, які постійно аналізуються:

а. Фінансові події:

" перевищення зобов'язань над активами або перевищення поточних зобов'язань над поточними активами;

" позики з фіксованим строком, погашення яких наближається, за відсутності реальних перспектив пролонгації чи погашення; або надмірне використання короткострокових позик для фінансування довгострокових активів;

" ознаки скасування фінансової підтримки кредиторами;

" від'ємні грошові потоки від операційної діяльності, про які свідчить фінансова звітність за попередні періоди або прогнозна фінансова звітність;

" негативні ключові фінансові коефіцієнти;

- " значні операційні збитки або значне зменшення вартості активів, що використовуються для генерування грошових потоків;
  - " неможливість вчасно платити кредиторам;
  - " неможливість виконувати умови угод про позики;
  - " перехід від системи оплати в кредит за поставлений товар, отриману послугу до системи оплати в момент доставки товару, отримання послуги;
  - " неможливість отримати фінансування для розробки нових основних продуктів або для фінансування інших суттєвих інвестицій.
- b. Операційні події:**
- " наміри управлінського персоналу ліквідувати суб'єкт господарювання або припинити діяльність;
  - " втрата ключового управлінського персоналу без його заміни;
  - " втрата основного ринку, ключового клієнта (клієнтів), франшизи, ліцензії або головного постачальника (постачальників);
  - " труднощі з робочою силою;
  - " нестача важливих ресурсів;
  - " поява дуже успішного конкурента.
- c. Інші події:**
- " недотримання вимог до рівня капіталу або інших законодавчих чи нормативних вимог;
  - " незавершені судові або регуляторні провадження проти суб'єкта господарювання, які у випадку їх задоволення можуть призвести до претензій, які суб'єкт господарювання з великою вірогідністю не зможе задовольнити;
  - " зміни у законах чи нормативних актах або урядовій політиці, що, за очікуванням, негативно вплинуть на суб'єкт господарювання;
  - " відсутність страхування чи недостатнє страхування від катастроф у разі їх настання.
  - " Кредитні правочини, які не були виконані, відсутні, що забезпечується через дотримання платіжної дисципліни та своєчасного внесення змін до кредитних договорів.

## 1) звіт про корпоративне управління

### Частина 1. Інформація про кодекс корпоративного управління, яким керується особа, та/або практику корпоративного управління особи, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

#### Інформація про практику корпоративного управління особи, застосовувану понад визначені законодавством вимоги

	Відповідність практики (Так/Ні)	Опис наявної практики/обґрунтування відхилення
<b>1. Цілі особи</b>		
В статуті та/або внутрішніх документах особи визначена мета щодо створення довгострокової сталої цінності в інтересах особи та її стейкхолдерів	ні	Метою діяльності Товариства є одержання прибутку в інтересах акціонерів Товариства,
<b>2. Акціонери та стейкхолдери</b>		
Права акціонерів	ні	Акціонери мають всі права згідно Статут та чинного законодавства.
Права міноритарних акціонерів	ні	Міноритарні акціонери мають всі права згідно Статуту та чинного законодавства.  Статути не містить окремих прав для міноритарних акціонерів
<b>1) загальні збори акціонерів</b>		

Особи, які мають право брати участь у загальних зборах, мають можливість отримувати додаткову інформацію достатню, щоб сформуванати поінформовану думку щодо всіх питань, які розглядатимуться під час загальних зборів не менше, ніж за 30 днів до дати їх проведення	ні	Акціонери мають достуа до інформації відповідно до чинного законодавства.
Біографічні дані про кандидатів до складу органів управління, у тому числі про освіту та професійний досвід, розкриваються одночасно із повідомленням про проведення загальних зборів	так	Персональні дані кандидатів не оприлюднюються.
Особи, які мають право брати участь у загальних зборах, мають можливість голосувати, а також отримувати матеріали, пов'язані із загальними зборами, дистанційно (за допомогою засобів електронного зв'язку тощо)	так	Акціонер до проведення загальних зборів за запитом має можливість додатково ознайомитися з інформацією з питань, включених до проекту порядку денного або порядку (отримати матеріали тощо) засобами електронного зв'язку.
Керівник, фінансовий директор, більшість членів ради (більшість невиконавчих директорів ради директорів) і зовнішній аудитор беруть участь у річних загальних зборах	так	Особи можуть бути запрошені на загальні збори акціонерів
Особи, які мають можливість брати участь у загальних зборах, мають можливість ставити усні запитання стосовно питань порядку денного і отримувати відповіді на них	ні	
Детальний регламент проведення загальних зборів визначено статутом та/або внутрішніми документами	ні	Передбачено внутрішніми документами.
Протокол та рішення загальних зборів (включаючи кількість голосів, поданих "за" та "проти" кожного рішення), а також відповіді на ключові запитання, що були порушені під час загальних зборів, розкриваються протягом 5 робочих днів з дати проведення загальних зборів	так	
Адреса вебсайту особи забезпечує надання всієї інформації, яка необхідна акціонерам для сприяння їх участі у загальних зборах та інформування про рішення, ухвалені під час загальних зборів	так	На веб сайті розміщуються повідомлення про загальні збори, та про результати голосування на загальних зборах

<b>2) взаємодія з акціонерами</b>		
Радою затверджено та розкрито політику взаємодії з акціонерами, яка визначає параметри взаємовідносин між особою та її акціонерами	ні	Рада відсутня
Створено відділ (функцію) з питань взаємодії з інвесторами/акціонерами, який відповідає на запити інвесторів та сприяє участі акціонерів в управлінні особою, а також забезпечує можливість для міноритарних акціонерів донести свої погляди до уваги ради	ні	Відділ з питань взаємодії з інвесторами не створено.
<b>3) поглинання</b>		
Радою визначено принципи, як вона діятиме у разі пропозиції щодо поглинання, зокрема: а) не вчиняти дії щодо протидії поглинанню без відповідного рішення загальних зборів; б) надавати акціонерам збалансований аналіз недоліків і переваг будь-якої пропозиції щодо поглинання; в) загальні збори приймають остаточне рішення про схвалення або відхилення пропозицій щодо поглинання	ні	Дані принципи не визначено
<b>4) інші стейкхолдери</b>		
Радою затверджено та розкрито політику взаємодії зі стейкхолдерами, яка визначає параметри взаємовідносин між особою та її стейкхолдерами	ні	Дана політика не затверджувалась
Особою визначено перелік своїх стейкхолдерів, зокрема і тих, з якими необхідно налагодити безпосередню взаємодію	ні	Не визначено
Особа розкриває звіт щодо аспектів взаємодії зі стейкхолдерами	ні	Такий звіт не готується
<b>4. Виконавчий орган</b>		
Виконавчий орган розробляє стратегію особи, яка затверджується рішенням Наглядової ради	ні	Не передбачено
Наглядова рада визначає ключові показники ефективності Виконавчому органу для відстеження прогресу у досягненні цілей особи	ні	Наглядова рада не створена.  Відповідно внутрішніх документів та Статуту
Виконавчий орган регулярно звітує	ні	Відповідно внутрішніх документів та

Наглядovий радi про прогрес у впровадженнi стратегii особи		Статуту
Виконавчий орган iнформує голову Наглядovої ради про будь-якi значнi подii, якi сталися в перiод мiж засiданнями Наглядovої ради	нi	Вiдповiдно внутрiшнiх документiв та Статуту
<b>6. Винагорода</b>		
Винагорода членiв ради i виконавчого органу визначена на пiдставi та вiдповiдає ринковим показникам у галузi для такого виду особи	нi	Така практика не застосовується.
Розмiр винагороди для виконавчого органу пов'язаний з результатами дiяльностi особи	нi	Члени правлiння отримують заробiтну плату.
Винагорода членiв ради (невиконавчих директорiв) є фiксованою та не залежить вiд досягнення особою фiнансових показникiв	нi	Наглядovа рада не створена
<b>7. Розкриття iнформацii i прозорiсть</b>		
В особi затверджена та оприлюднена полiтика щодо розкриття iнформацii, яка визначає iнформацiю, що її повинна розкривати особа	нi	В особi не затверджена полiтика щодо розкриття iнформацii, яка визначає iнформацiю, що її повинна розкривати особа.
Рада (невиконавчi директори ради директорiв) здiйснює нагляд за виконавчим органом (виконавчими директорами ради директорiв) у пiдготовцi фiнансових звiтiв i забезпечує складання фiнансових звiтiв особи вiдповiдно до чинного законодавства та мiжнародних стандартiв фiнансової звітностi	нi	Виконавчий орган зiтує Загальним зборам акцiонерiв
Адреса вебсайту особи мiстить окремий роздiл, присвячений виключно питанням корпоративного управлiння	нi	Такий роздiл вебсайту вiдсутнiй
<b>8. Система контролю i стандарти етики</b>		
В особi створена система внутрiшнього контролю, яка вiдповiдає моделi концепцii "трьох лiнiй захисту"	нi	Система внутрiшнього контролю не створена
Рада (невиконавчi директори ради директорiв) має механiзми внутрiшнього контролю особи, маючи змогу залучити внутрiшнього аудитора та зовнiшнього аудитора	нi	Товариство не має служби внутрiшнього аудиту.
Функцiя комплаєнс та ризик-менеджменту пiдзвiтна радi	нi	Не створено

(невиконавчим директорам ради директорів)		
В особі затверджено політику з питань управління ризиками	ні	У особі не затверджено політику з питань управління ризиками.
В особі затверджено декларацію схильності до ризиків	ні	В особі не затверджено декларацію схильності до ризиків.
Рада (невиконавчі директори ради директорів) розглядає звіт щодо управління ризиками	ні	Не входить до повноважень
В особі затверджено та оприлюднено кодекс етики	ні	Кодекс етики не затверджено
В особі забезпечено можливість анонімно і безпечно повідомляти про неправомірну чи неетичну поведінку	ні	Окремих документальних положень щодо такої можливості немає.
В особі затверджено та оприлюднено політику щодо запобігання корупції	ні	Дана політика не затверджувалась
В особі затверджено та оприлюднено політику щодо конфлікту інтересів, яка покриває такі питання: а) конфлікту інтересів, запобігання і управління конфліктом інтересів; б) правочинів із заінтересованістю; в) інсайдерської торгівлі; та г) зловживання службовим становищем	ні	В особі не затверджено та не оприлюднено політику щодо конфлікту інтересів.
<b>9. Оцінка корпоративного управління</b>		
В особі формалізована процедура щорічної самооцінки членів ради	ні	Не проводиться щорічна самооцінка членів ради. Рада не створена
За результатами щорічної самооцінки членів ради розробляється план дій для підвищення ефективності роботи членів ради та практик корпоративного управління	ні	Рада не створена
Кожні три роки проводиться комплексна оцінка системи корпоративного управління із залученням незалежного зовнішнього експерта	ні	Комплексна оцінка не проводиться

**Частина 2. Інформація про загальні збори акціонерів (учасників) та загальний опис прийнятих на таких зборах рішень: 2 (2)**

<b>Дата проведення</b>	01.03.2023
<b>Спосіб проведення</b>	X очне голосування, місце проведення: Мальмо, Швеція електронне голосування опитування (дистанційно)
<b>Суб'єкт скликання</b>	Рішення єдиного учасника
<b>Питання порядку денного та прийняті рішення:</b>	
1. Затвердити річний звіт ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" за 2022 рік.	

2. Дивіденди ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" за звітний 2022 фінансовий рік не нараховувати та не виплачувати.  
Збитки, отримані за підсумками діяльності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" у 2022 році, покрити за рахунок прибутку, що буде отриманий ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" в результаті ведення господарської діяльності в майбутніх періодах.
3. Затвердити звіт Правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".
4. Обрати з 23.05.2023 року на 3 (три) роки Правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" в кількості 2 (двох) членів:  
- Голова правління - Черніцький Олександр Юрійович (ідентифікаційний номер 2749107398);  
- член Правління - Завальнюк Галина Михайлівна, яка є головним бухгалтером ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" (ідентифікаційний номер 2207218105).
5. Затвердити умови трудового договору (контракту) із Головою правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА". Укласти трудовий договір (контракт) з Головою правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".  
Уповноважити Шестакову Дар'ю Вячеславівну (ідентифікаційний номер 3257321147) на підписання трудового договору (контракту) з Головою правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".
6. Попередньо схвалити значні правочини, в яких ринкова вартість майна (робіт, послуг), що є їх предметом, перевищує 10 (десять) відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА", які можуть вчинятися ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" протягом одного року з дати прийняття цього рішення, зокрема:  
- договори підряду, капітального будівництва, оренди, ренти, купівлі-продажу, міни, застави, іпотеки, предметом яких є будь-яке рухоме та/або нерухоме майно, у тому числі цінні папери, крім акцій, майнові права, зокрема корпоративні права; договори поруки, позики, дарування, зберігання, страхування, доручення, комісії, цесії, кредитні договори, попередні договори предметом яких є зобов'язання ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" вчинити у майбутньому будь-який із згаданих вище правочинів (правочину) (договорів, угод);  
- рішення про створення господарських товариств, приватних та інших видів підприємств, кооперативів, а також їх об'єднань; рішення про збільшення та/або зменшення статутного (складеного) капіталу господарських товариств, приватних та інших видів підприємств, кооперативів, а також їх об'єднань учасником (засновником, акціонером) яких є або буде ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА";  
- рішення про емісію та розміщення цінних паперів, крім акцій.  
Гранична сукупна вартість усіх вище наведених правочинів (правочину) (договорів, угод) не повинна перевищувати 100 000 000 000 000 грн. (сто трильйонів гривень).
7. Надати згоду Голові правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" на укладення від імені ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" правочинів (правочину) (договорів, угод, контрактів), якщо ринкова вартість майна, робіт або послуг, що є предметом такого правочину (правочинів) (договору, угоди, контракту), перевищує 10 (десять) відсотків вартості активів за даними останньої річної фінансової звітності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".

**URL-адреса протоколу загальних зборів:**

-

<b>Дата проведення</b>	01.06.2023
<b>Спосіб проведення</b>	X очне голосування, місце проведення: Мальмо, Швеція

	електронне голосування опитування (дистанційно)
<b>Суб'єкт скликання</b>	Рішення єдиного учасника
<b>Питання порядку денного та прийняті рішення:</b>	
<p>1. Погодити укладення ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" з АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "СЕНС БАНК" (надалі іменується також "Банк") додаткової угоди (надалі - Додаткова угода) до Договору про відкриття кредитної лінії №60-В/21 від 16.06.2021 року (надалі - Договір), у відповідності з якою:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- змінюється строк дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно). Уповноважити Голову правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" або уповноважену ним особу, або особу, що виконує його обов'язки (в тому числі тимчасово), самостійно на власний розсуд визначати решту умов Додаткової угоди, що не визначені цим протоколом (рішенням) (в тому числі розмір комісій, неустойок, штрафних санкцій) та підписати Додаткову угоду, вносити зміни в решту умов Договору та підписувати пов'язані з цими змінами всі додаткові угоди до нього, що будуть укладатися в майбутньому, а також підписувати додаткові угоди до Договору про отримання/зміну умов траншів/ заяви про надання/зміну умов траншів в межах Договору.</li> </ul> <p>2. Погодити укладення ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" із АТ "СЕНС БАНК" додаткової угоди (надалі - Додаткова угода 1) до Договору застави майнових прав на грошові кошти на банківському рахунку №215/21 від 17.06.2021 р. (надалі - Договір застави) сторонами за яким є ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та АТ "СЕНС БАНК", у зв'язку з внесенням змін до:</p> <p>а) Договору про відкриття кредитної лінії №60-В/21 від 16.06.2021 року, сторонами за яким є ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та АТ "СЕНС БАНК" (надалі - Основний договір 1), які стосуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- зміни строку дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно); та/або</li> </ul> <p>б) Договору про відкриття кредитної лінії №61-В/21 від 16.06.2021 року сторонами за яким є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР КОМЕРЦІЙНИХ ПЛОЩ", ідентифікаційний код юридичної особи 38104878 (надалі - Боржник) та АТ "СЕНС БАНК" (надалі - Основний договір 2), які стосуються:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- зміни строку дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно).</li> </ul> <p>У відповідності із зазначеною Додатковою угодою заставою буде забезпечуватись виконання:</p> <p>а) ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" у повному обсязі своїх обов'язків перед АТ "СЕНС БАНК" за Основним договором 1. Умови Основного договору 1, в забезпечення виконання зобов'язань за яким укладено Договір застави:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ліміт кредитної лінії - не більше 11 000 000,00 (одинадцять мільйонів, 00) доларів США;</li> <li>- строк дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно);</li> <li>- надання кредиту у межах кредитної лінії - на підставі додаткових угод до Основного договору 1 одноразово або декількома траншами у загальній сумі, яка не перевищуватиме розмір ліміту кредитної лінії;</li> <li>- сплата процентів за користування кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних;</li> <li>- сплата процентів від простроченої суми кредиту (його частини), наданого за кредитною</li> </ul>	

лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних,  
та/або

б) Боржником у повному обсязі своїх обов'язків перед АТ "СЕНС БАНК" за Основним договором 2. Умови Основного договору 2, в забезпечення виконання зобов'язань за яким укладено Договір застави:

- ліміт кредитної лінії - не більше 50 000 000,00 (п'ятдесят мільйонів, 00) доларів США;
- строк дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно);
- надання кредиту у межах кредитної лінії - на підставі додаткових угод до Основного договору 2 одноразово або декількома траншами у загальній сумі, яка не перевищуватиме розмір ліміту кредитної лінії;
- сплата процентів за користування кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних;
- сплата процентів від простроченої суми кредиту (його частини), наданого за кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних.

Надалі по тексті цього рішення ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА", Боржник разом іменуються як "Зобов'язана особа", а Основний договір 1, Основний договір 2 разом іменуються як "Основний договір".

Надати згоду на забезпечення заставою Основного договору (кожного з них) з урахуванням будь-яких майбутніх змін, внаслідок яких змінюється зобов'язання, що забезпечується заставою, зокрема, але не виключно, збільшуються або зменшуються суми будь-яких грошових зобов'язань та/або будь-які встановлені ліміти/граничні суми, будь-які строки та/або терміни, передбачені Основним договором (кожним з них), та/або розмір процентів/відсотків (в тому числі, за прострочення виконання грошового зобов'язання)/ комісій/платежів, та/або розмір комісійних винагород, та/або розмір неустойки (пені, штрафів), та/або розмір будь-яких інших платежів, які Зобов'язана особа згідно з Основним договором повинна сплачувати на користь Банку, і погодитися з тим, що такі зміни не потребують окремого рішення загальних зборів акціонерів (рішення єдиного акціонера) ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" і встановлена застава залишиться чинною протягом строку дії Договору застави, а Банк буде мати право одержати задоволення своїх вимог за рахунок майнових прав (предмету застави) у повному обсязі, з урахуванням будь-яких майбутніх змін до Основного договору (кожного з них) переважно перед іншими кредиторами ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".

Уповноважити Голову Правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" або уповноважену ним особу, або особу, що виконує його обов'язки (в тому числі тимчасово) визначати та змінювати решту умов Договору застави, що не визначені цим рішенням, та укласти та підписати Додаткову угоду 1 до Договору застави, а також підписувати всі додаткові угоди, що будуть укладатися в майбутньому.

3. Погодити укладення ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" із АТ "СЕНС БАНК" додаткових угод (надалі - Додаткові угоди) до Договору іпотеки №366/21, посвідченого Морозовою С.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 02.07.2021 р. за реєстровим № 2967, Договору іпотеки №365/21, посвідченого Морозовою С.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 12.07.2021 р. за реєстровим № 3016 (надалі - Договори іпотеки) сторонами за якими є ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та АТ "СЕНС БАНК", у зв'язку з внесенням змін у Договір про відкриття кредитної лінії №60-В/21 від 16.06.2021 року (надалі - Основний договір 1), які стосуються наступного:

- зміни строку дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно).

У відповідності із зазначеними Додатковими угодами іпотекою буде забезпечуватись виконання ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" у повному обсязі своїх обов'язків перед АТ "СЕНС

БАНК" за Основним договором 1. Умови Основного договору 1, в забезпечення виконання зобов'язань за яким укладено зазначені у п.3 цього рішення Договори іпотеки:

- ліміт кредитної лінії - не більше 11 000 000,00 (одинадцять мільйонів, 00) доларів США;
- строк дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно);
- надання кредиту у межах кредитної лінії - на підставі додаткових угод до Основного договору 1 одноразово або декількома траншами у загальній сумі, яка не перевищуватиме розмір ліміту кредитної лінії;
- сплата процентів за користування кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних;
- сплата процентів від простроченої суми кредиту (його частини), наданого за кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних.

Надати згоду на забезпечення іпотекою Основного договору 1 з урахуванням будь-яких майбутніх змін, внаслідок яких змінюється зобов'язання, що забезпечується іпотекою, зокрема, але не виключно, збільшуються або зменшуються суми будь-яких грошових зобов'язань та/або будь-які встановлені ліміти/граничні суми, будь-які строки та/або терміни, передбачені Основним договором 1, та/або розмір процентів/відсотків (в тому числі, за прострочення виконання грошового зобов'язання)/комісій/платежів, та/або розмір комісійних винагород, та/або розмір неустойки (пені, штрафів), та/або розмір будь-яких інших платежів, які ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" згідно з Основним договором 1 повинно сплачувати на користь Банку, і погодитися з тим, що такі зміни не потребують окремого рішення загальних зборів акціонерів (рішення єдиного акціонера) ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" і встановлена іпотека залишиться чинною протягом строку дії Договорів іпотеки (вказаних у п. 3 цього рішення), а Банк буде мати право одержати задоволення своїх вимог за рахунок майна (предметів іпотеки) у повному обсязі, з урахуванням будь-яких майбутніх змін до Основного договору 1 переважно перед іншими кредиторами ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".

Уповноважити Голову Правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" або уповноважену ним особу, або особу, що виконує його обов'язки (в тому числі тимчасово) визначати та змінювати решту умов Договорів іпотеки(вказаних у п. 3 цього рішення), що не визначені цим рішенням та укласти та підписати Додаткові угоди до Договорів іпотеки(вказаних у п. 3 цього рішення), а також підписувати всі додаткові угоди, що будуть укладатися в майбутньому.

4. Погодити укладення ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" із АТ "СЕНС БАНК" додаткових угод (надалі - Додаткові угоди) до Договору іпотеки №211/21, посвідченого Морозовою С.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 22.06.2021р. за реєстровим № 2590, Договору іпотеки №364/21 посвідченого Морозовою С.В., приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу, 30.06.2021 р. за реєстровим № 2838, (надалі - Договори іпотеки) сторонами за якими є ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та АТ "СЕНС БАНК", у зв'язку з внесенням змін до:

а) Договору про відкриття кредитної лінії №60-В/21 від 16.06.2021 року, сторонами за яким є ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та АТ "СЕНС БАНК" (надалі - Основний договір 1), які стосуються:

- зміни строку дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно);
- та/або

б) Договору про відкриття кредитної лінії №61-В/21 від 16.06.2021 року сторонами за яким є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР КОМЕРЦІЙНИХ ПЛОЩ", ідентифікаційний код юридичної особи 38104878 (надалі -Боржник) та АТ "СЕНС БАНК" (надалі - Основний договір 2), які стосуються:

- зміни строку дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно).

У відповідності із зазначеними Додатковими угодами іпотекою буде забезпечуватись

виконання:

а) ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" у повному обсязі своїх обов'язків перед АТ "СЕНС БАНК" за Основним договором 1. Умови Основного договору 1, в забезпечення виконання зобов'язань за яким укладено вказані у п. 4 цього рішення Договори іпотеки:

- ліміт кредитної лінії - не більше 11 000 000,00 (одинадцять мільйонів, 00) доларів США;
- строк дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно);
- надання кредиту у межах кредитної лінії - на підставі додаткових угод до Основного договору 1 одноразово або декількома траншами у загальній сумі, яка не перевищуватиме розмір ліміту кредитної лінії;
- сплата процентів за користування кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних;
- сплата процентів від простроченої суми кредиту (його частини), наданого за кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних, та/або

б) Боржником у повному обсязі своїх обов'язків перед АТ "СЕНС БАНК" за Основним договором 2. Умови Основного договору 2, в забезпечення виконання зобов'язань за яким укладено вказані у п. 4 цього рішення Договори іпотеки:

- ліміт кредитної лінії - не більше 50 000 000,00 (п'ятдесят мільйонів, 00) доларів США;
- строк дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно);
- надання кредиту у межах кредитної лінії - на підставі додаткових угод до Основного договору 2 одноразово або декількома траншами у загальній сумі, яка не перевищуватиме розмір ліміту кредитної лінії;
- сплата процентів за користування кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних;
- сплата процентів від простроченої суми кредиту (його частини), наданого за кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних.

Надалі по тексту цього рішення ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА", Боржник разом іменуються як "Зобов'язана особа", а Основний договір 1, Основний договір 2 разом іменуються як "Основний договір".

Надати згоду на забезпечення іпотекою Основного договору (кожного з них) з урахуванням будь-яких майбутніх змін, внаслідок яких змінюється зобов'язання, що забезпечується іпотекою, зокрема, але не виключно, збільшуються або зменшуються суми будь-яких грошових зобов'язань та/або будь-які встановлені ліміти/граничні суми, будь-які строки та/або терміни, передбачені Основним договором (кожним з них), та/або розмір процентів/відсотків (в тому числі, за прострочення виконання грошового зобов'язання)/комісій/платежів, та/або розмір комісійних винагород, та/або розмір неустойки (пені, штрафів), та/або розмір будь-яких інших платежів, які Зобов'язана особа згідно з Основним договором повинна сплачувати на користь Банку, і погодитися з тим, що такі зміни не потребують окремого рішення загальних зборів акціонерів (рішення єдиного акціонера) ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" і встановлена іпотека залишиться чинною протягом строку дії Договорів іпотеки (вказаних у п. 4 цього рішення), а Банк буде мати право одержати задоволення своїх вимог за рахунок майна (предметів іпотеки) у повному обсязі, з урахуванням будь-яких майбутніх змін до Основного договору (кожного з них) переважно перед іншими кредиторами ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА".

Уповноважити Голову Правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" або уповноважену ним особу, або особу, що виконує його обов'язки (в тому числі тимчасово) визначати та змінювати решту умов Договорів іпотеки (вказаних у п. 4 цього рішення), що не визначені цим рішенням, та підписати Додаткові угоди до Договорів іпотеки (вказаних у п. 4 цього рішення), а також підписувати всі додаткові угоди, що будуть укладатися в майбутньому.

5. Надати згоду на збільшення обсягу відповідальності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" за Договором поруки № 196-П/21 від 17.06.2021 р. (надалі - Договір поруки) та погодити укладення ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" із АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ "СЕНС БАНК" Додаткової угоди, у відповідності з якою ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" поручиться перед АТ "СЕНС БАНК" за виконання ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ЦЕНТР КОМЕРЦІЙНИХ ПЛОЩ", ідентифікаційний код юридичної особи 38104878 (надалі - Боржник) у повному обсязі своїх обов'язків за Договором про відкриття кредитної лінії №61-В/21 від 16.06.2021 року сторонами за яким є Боржник та АТ "СЕНС БАНК" (надалі - Основний договір 2), згідно з умовами якого АТ "СЕНС БАНК" відкриє/відкрив Боржнику невідновлювану кредитну лінію з наступними умовами:

- ліміт кредитної лінії - не більше 50 000 000,00 (п'ятдесят мільйонів, 00) доларів США;
- строк дії кредитної лінії - не більше ніж до 30 червня 2031 року (включно);
- надання кредиту у межах кредитної лінії - на підставі додаткових угод до Основного договору 2 одноразово або декількома траншами у загальній сумі, яка не перевищуватиме розмір ліміту кредитної лінії;
- сплата процентів за користування кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних;
- сплата процентів від простроченої суми кредиту (його частини), наданого за кредитною лінією у розмірі не більше 10% (десяти відсотків) річних.

Надати згоду на будь-які майбутні зміни Основного договору 2, в тому числі такі, внаслідок яких відбудеться збільшення обсягу відповідальності ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" як поручителя, зокрема, будь-які зміни Основного договору 2, внаслідок яких збільшується розмір частини (траншу) кредитної лінії, строк користування частиною (траншем) кредитної лінії та/або розмір процентів за користування кредитною лінією/траншем/, та/або розмір процентів від простроченої суми кредиту (його частини), та/або комісійних винагород, та/або неустойки (пені, штрафів), та/або будь-яких інших платежів, які Боржник згідно з Основним договором 2 повинен сплачувати Банку та за виконання яких ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" поручиться згідно з Договором поруки, і погодитися з тим, що такі зміни не є підставою для припинення поруки наданої ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та не потребують окремого рішення загальних зборів акціонерів (рішення єдиного акціонера), і встановлена порука залишиться чинною протягом строку дії Договору поруки, а ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" буде відповідати перед Банком у тому ж обсязі, що і Боржник, з урахуванням будь-яких майбутніх змін обсягу відповідальності Боржника за Основним договором 2.

Дана згода є безумовною, безвідкличною і не обмеженою строком дії.

Уповноважити Голову Правління ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" або уповноважену ним особу визначати та змінювати решту умов Додаткової угоди, що не визначені цим протоколом (рішенням), та підписати Додаткову угоду до Договору поруки від імені ПрАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА", а також вносити зміни в решту умов Договору поруки та підписувати пов'язані з цими змінами всі додаткові угоди до нього, що будуть укладатися в майбутньому.

<b>URL-адреса протоколу загальних зборів:</b>	-
---	---

## Частина 5. Виконавчий орган

### Персональний склад колегіального виконавчого органу та його комітетів

Ім'я члена виконавчого органу, строк повноважень у звітному періоді	РНОКПП	УНЗР	Голова/ заступни к голови виконавч ого органу	Голова / член комітету виконавчого органу		
				Назва комітету - 1	Назва комітету - 2	Назва комітету - 3
Завальнюк Галина			У			

Михайлівна						
Черніцький Олександр Юрійович			X			

**Інформація про проведені засідання колегіального виконавчого органу та загальний опис прийнятих рішень**

1	2
Кількість засідань ради у звітному періоді:	0
з них очних:	0
з них заочних:	0
Опис ключових рішень ради:	Рішення Голови правління приймаються одноособово і оформлюються шляхом видання відповідних Наказів. У своїй діяльності Голова правління Товариства підзвітний Загальним зборам акціонерів Товариства. Кількісний та якісний склад Виконавчого органу у 2023 році був достатнім для прийняття легітимних рішень та вирішення питань, передбачених законодавством України, Статутом Товариства та Загальними зборами Товариства.

**Звіт виконавчого органу**

1)

Виконавчий орган у Товаристві представлений Правлінням - Головою правління Черніцьким Олександром Юрійовичем та Членом правління / Головним бухгалтером Завальнюк Галина Михайлівна

Рішення Голови правління приймаються одноособово і оформлюються шляхом видання відповідних Наказів.

У своїй діяльності Голова правління Товариства підзвітний Загальним зборам акціонерів Товариства.

Кількісний та якісний склад Виконавчого органу у 2023 році був достатнім для прийняття легітимних рішень та вирішення питань, передбачених законодавством України, Статутом Товариства та Загальними зборами Товариства.

Виконавчий орган відповідає критеріям, які висувались до виконавчого органу чинним законодавством, Статутом,

Положенням, зокрема в частині наявності професійних знань та навичок, досвіду роботи, ділової репутації

Таким чином, у 2023 році Виконавчим органом Товариства, у межах своєї компетенції, вживались всіможливі заходи для досягнення цілей встановлених на звітний рік

2)

Черніцький Олександр Юрійович на посаді Голови правління протягом звітнього року діяв відповідно до компетенції, до

якої належить: формування перспективних та поточних планів діяльності Товариства, включаючи

фінансові та виробничі питання та планування заходів, необхідних для їх вирішення, крім питань, що належать до виключної компетенції Загальних зборів.

Голова правління та Член правління має професійний досвід, знання та компетенцію, необхідні для ефективної роботи на посаді в Товаристві, достатнім для прийняття легітимних рішень та вирішення питань, передбачених законодавством України та Статутом Товариства та рішеннями загальних зборів Товариства.

Голова правління не обіймає посад в інших юридичних особах.

3)

Протягом 2023 року діяльність виконавчого органу проводилась за наступними напрямками:

- оперативне управління Товариством, організація його діяльності, забезпечення виконання завдань

Товариства, передбачені Статутом Товариства;

- загальне керівництво поточною діяльністю Товариства;

- керівництво, розробка та затвердження поточних планів діяльності Товариства і заходів, необхідних для їх виконання;

- організації виконання рішень Загальних зборів акціонерів Товариства, виробничих

програм, договірних та інших зобов'язань, що взяті Товариством;

- організація матеріально-технічного забезпечення діяльності Товариства;

- організація документообігу в Товаристві;

- створення безпечних та сприятливих умов для роботи в Товаристві;

- винесення на затвердження Загальних зборів акціонерів річного фінансового звіту Товариства;

- виконання інших функцій з організації та забезпечення діяльності Товариства відповідно до чинного законодавства України, Статуту та інших внутрішніх документів Товариства.

4)

Свій вплив на фінансово-господарську діяльність Товариства Правління здійснює шляхом ефективного виконання своїх функцій та повноважень відповідно до Статуту та законодавства.

Виконавчим органом не готувався Звіт відповідно пп.4 п.43 до Положення про розкриття інформації

емітентами цінних паперів, а також особами, які надають забезпечення за такими цінними паперами, затвердженого рішенням НКЦПФР від 06.06.2023 № 608

**Частина 8. Інформація щодо осіб, які прямо або опосередковано є власниками значного пакета акцій особи**

Ім'я або повне найменування акціонера	РНОКПП	УНЗР	Розмір значного пакета акцій	Розмір пакета акцій, що знаходиться в прямому та (опосередкованому) володінні
Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ"			100	100

			КОДИ
		Дата	01.01.2024
Підприємство	Приватне акціонерне товариство "Мандарин Плаза"	за ЄДРПОУ	30675610
Територія	м.Київ	за КАТОТТГ	UA8000000000 0624772
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КОПФГ	230
Вид економічної діяльності	Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна	за КВЕД	68.20

Середня кількість працівників: 25

Адреса, телефон: 01004 м.Київ, вулиця Басейна, будинок, 6, +380442309594

Одиниця виміру: тис.грн. без десяткового знака

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

**Баланс**  
**(Звіт про фінансовий стан)**  
на 31.12.2023 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	1	0
первісна вартість	1001	27	27
накопичена амортизація	1002	( 26 )	( 27 )
Незавершені капітальні інвестиції	1005	6 985	0
Основні засоби	1010	17 354	22 846
первісна вартість	1011	74 573	78 437
знос	1012	( 57 219 )	( 55 591 )
Інвестиційна нерухомість	1015	1 095 423	1 151 349
первісна вартість	1016	1 095 423	1 151 349
знос	1017	( 0 )	( 0 )
Довгострокові біологічні активи	1020	0	0
первісна вартість	1021	0	0
накопичена амортизація	1022	( 0 )	( 0 )
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	0	0
інші фінансові інвестиції	1035	0	0
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	0	0
Відстрочені податкові активи	1045	97 798	145 783
Гудвіл	1050	0	0
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	0	0
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	0	0
Інші необоротні активи	1090	10 601	10 469
Усього за розділом I	1095	1 228 162	1 330 447
<b>II. Оборотні активи</b>			

Запаси	1100	73 272	66 787
Виробничі запаси	1101	0	0
Незавершене виробництво	1102	0	0
Готова продукція	1103	63 435	56 950
Товари	1104	9 837	9 837
Поточні біологічні активи	1110	0	0
Депозити перестраховання	1115	0	0
Векселі одержані	1120	0	0
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	4 911	14 181
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	1 319 419	1 415 658
з бюджетом	1135	4 154	4 138
у тому числі з податку на прибуток	1136	4 123	4 123
з нарахованих доходів	1140	0	0
із внутрішніх розрахунків	1145	0	0
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 784 902	1 763 909
Поточні фінансові інвестиції	1160	0	0
Гроші та їх еквіваленти	1165	4 680	3 745
Готівка	1166	0	0
Рахунки в банках	1167	4 680	3 745
Витрати майбутніх періодів	1170	95	717
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	0	0
у тому числі в:			
резервах довгострокових зобов'язань	1181	0	0
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	0	0
резервах незароблених премій	1183	0	0
інших страхових резервах	1184	0	0
Інші оборотні активи	1190	0	5 269
Усього за розділом II	1195	3 191 433	3 274 404
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	0	0
Баланс	1300	4 419 595	4 604 851

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	15 796	15 796
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	0	0
Капітал у дооцінках	1405	0	0
Додатковий капітал	1410	0	0
Емісійний дохід	1411	0	0
Накопичені курсові різниці	1412	0	0
Резервний капітал	1415	0	0
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	123 290	-124 838
Неоплачений капітал	1425	( 0 )	( 0 )
Вилучений капітал	1430	( 0 )	( 0 )
Інші резерви	1435	0	0
Усього за розділом I	1495	139 086	-109 042
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	0	0
Пенсійні зобов'язання	1505	0	0
Довгострокові кредити банків	1510	327 327	269 485

Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 532 558	1 533 378
Довгострокові забезпечення	1520	0	0
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	0	0
Цільове фінансування	1525	0	0
Благодійна допомога	1526	0	0
Страхові резерви	1530	0	0
у тому числі:			
резерв довгострокових зобов'язань	1531	0	0
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	0	0
резерв незароблених премій	1533	0	0
інші страхові резерви	1534	0	0
Інвестиційні контракти	1535	0	0
Призовий фонд	1540	0	0
Резерв на виплату джек-поту	1545	0	0
Усього за розділом II	1595	1 859 885	1 802 863
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	0	0
Векселі видані	1605	0	0
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	23 919	18 301
товари, роботи, послуги	1615	17 285	6 369
розрахунками з бюджетом	1620	9 901	163
у тому числі з податку на прибуток	1621	0	0
розрахунками зі страхування	1625	0	0
розрахунками з оплати праці	1630	0	0
одержаними авансами	1635	24 405	17 347
розрахунками з учасниками	1640	0	0
із внутрішніх розрахунків	1645	0	0
страховою діяльністю	1650	0	0
Поточні забезпечення	1660	2 490	2 879
Доходи майбутніх періодів	1665	1 186	0
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	0	0
Інші поточні зобов'язання	1690	2 341 438	2 865 971
Усього за розділом III	1695	2 420 624	2 911 030
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	0	0
Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	0	0
Баланс	1900	4 419 595	4 604 851

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Мандарин  
Плаза"Дата  
за ЄДРПОУ

КОДИ
01.01.2024
30675610

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

за 2023 рік  
Форма №2

## I. Фінансові результати

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	108 747	97 056
Чисті зароблені страхові премії	2010	0	0
Премії підписані, валова сума	2011	0	0
Премії, передані у перестраховання	2012	( 0 )	( 0 )
Зміна резерву незароблених премій, валова сума	2013	0	0
Зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій	2014	0	0
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	( 34 584 )	( 30 432 )
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070	( 0 )	( 0 )
<b>Валовий:</b> прибуток	2090	74 163	66 624
збиток	2095	( 0 )	( 0 )
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105	0	0
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110	0	0
Зміна інших страхових резервів, валова сума	2111	0	0
Зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах	2112	0	0
Інші операційні доходи	2120	85 991	61 424
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	56 084	60 000
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122	0	0
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	0	0
Адміністративні витрати	2130	( 27 077 )	( 18 432 )
Витрати на збут	2150	( 0 )	( 0 )
Інші операційні витрати	2180	( 28 338 )	( 125 928 )
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	157	0
Витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182	0	0
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b> прибуток	2190	104 739	0
збиток	2195	( 0 )	( 16 312 )
Дохід від участі в капіталі	2200	0	0
Інші фінансові доходи	2220	8 685	1 447
Інші доходи	2240	0	0
Дохід від благодійної допомоги	2241	0	0

Фінансові витрати	2250	( 409 388 )	( 403 987 )
Втрати від участі в капіталі	2255	( 0 )	( 0 )
Інші витрати	2270	( 150 )	( 0 )
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275	0	0
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	0	0
збиток	2295	( 296 114 )	( 418 852 )
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	47 986	75 264
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	0	0
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	0	0
збиток	2355	( 248 128 )	( 343 588 )

## II. Сукупний дохід

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	0	0
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	0	0
Накопичені курсові різниці	2410	0	0
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	0	0
Інший сукупний дохід	2445	0	0
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	0	0
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	( 0 )	( 0 )
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	0	0
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	-248 128	-343 588

## III. Елементи операційних витрат

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	1 516	1 111
Витрати на оплату праці	2505	9 922	7 370
Відрахування на соціальні заходи	2510	1 957	1 475
Амортизація	2515	1 805	1 348
Інші операційні витрати	2520	68 315	163 481
Разом	2550	83 515	174 785

## 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	15 796	15 796
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	15 796	15 796
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	-15 708,280000	-21 751,582680
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	-15 708,280000	-21 751,582680
Дивіденди на одну просту акцію	2650	0,00	0,00

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Мандарин  
Плаза"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2024

30675610

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

За 2023 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	153 920	99 318
Повернення податків і зборів	3005	0	0
у тому числі податку на додану вартість	3006	0	0
Цільового фінансування	3010	14	355
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	0	0
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	623	170
Надходження від повернення авансів	3020	0	4 505
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	320	326
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	( 188 493 )	( 111 518 )
Праці	3105	( 7 650 )	( 6 324 )
Відрахувань на соціальні заходи	3110	( 1 980 )	( 1 544 )
Зобов'язань з податків і зборів	3115	( 14 796 )	( 5 440 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	( 1 120 )	( 1 734 )
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	( 13 676 )	( 3 706 )
Витрачання на оплату авансів	3135	( 0 )	( 0 )
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	( 3 372 )	( 0 )
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	( 153 )	( 3 640 )
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	-61 567	-23 792
<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	0	0
дивідендів	3220	0	0
Надходження від деривативів	3225	0	0
Надходження від погашення позик	3230	666 476	101 145
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	0
Інші надходження	3250	0	0
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	( 0 )	( 0 )
необоротних активів	3260	( 0 )	( 0 )
Виплати за деривативами	3270	( 0 )	( 0 )
Витрачання на надання позик	3275	( 645 600 )	( 1 454 796 )
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	( 0 )	( 0 )
Інші платежі	3290	( 0 )	( 0 )
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	20 876	-1 353 651
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	0	0
Отримання позик	3305	199 539	1 421 560
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	0
Інші надходження	3340	0	0
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	( 0 )	( 0 )
Погашення позик	3350	( 129 661 )	( 49 915 )
Сплату дивідендів	3355	( 0 )	( 0 )
Витрачання на сплату відсотків	3360	( 29 007 )	( 4 718 )
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	( 1 115 )	( 142 )
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	3395	39 756	1 366 785
<b>Чистий рух коштів за звітний період</b>	3400	-935	-10 658
Залишок коштів на початок року	3405	4 680	15 305
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	0	33
Залишок коштів на кінець року	3415	3 745	4 680

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна

Підприємство

Приватне акціонерне товариство "Мандарин  
Плаза"

Дата

за ЄДРПОУ

КОДИ

01.01.2024

30675610

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

За 2023 рік  
Форма №3-н

Код за ДКУД 1801006

Стаття	Код рядка	За звітний період		За аналогічний період попереднього року	
		надходження	видаток	надходження	видаток
1	2	3	4	5	6
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>					
Прибуток (збиток) від звичайної діяльності до оподаткування	3500	0	0	0	0
Коригування на:					
амортизацію необоротних активів	3505	0	X	0	X
збільшення (зменшення) забезпечень	3510	0	0	0	0
збиток (прибуток) від нереалізованих курсових різниць	3515	0	0	0	0
збиток (прибуток) від неопераційної діяльності та інших не грошових операцій	3520	0	0	0	0
Прибуток (збиток) від участі в капіталі	3521	0	0	0	0
Зміна вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю, та дохід (витрати) від первісного визнання	3522	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації необоротних активів, утримуваних для продажу та груп вибуття	3523	0	0	0	0
Збиток (прибуток) від реалізації фінансових інвестицій	3524	0	0	0	0
Зменшення (відновлення) корисності необоротних активів	3526	0	0	0	0
Фінансові витрати	3540	X	0	X	0
Зменшення (збільшення) оборотних активів	3550	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) запасів	3551	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних біологічних активів	3552	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	3553	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) іншої поточної дебіторської заборгованості	3554	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) витрат майбутніх періодів	3556	0	0	0	0
Зменшення (збільшення) інших оборотних активів	3557	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточних зобов'язань	3560	0	0	0	0

Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги	3561	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з бюджетом	3562	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками зі страхування	3563	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) поточної кредиторської заборгованості за розрахунками з оплати праці	3564	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) доходів майбутніх періодів	3566	0	0	0	0
Збільшення (зменшення) інших поточних зобов'язань	3567	0	0	0	0
Грошові кошти від операційної діяльності	3570	0	0	0	0
Сплачений податок на прибуток	3580	X	0	X	0
Сплачені відсотки	3585	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	3195	0	0	0	0
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>					
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	0	X	0	X
необоротних активів	3205	0	X	0	X
Надходження від отриманих: відсотків	3215	0	X	0	X
дивідендів	3220	0	X	0	X
Надходження від деривативів	3225	0	X	0	X
Надходження від погашення позик	3230	0	X	0	X
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	0	X	0	X
Інші надходження	3250	0	X	0	X
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	X	0	X	0
необоротних активів	3260	X	0	X	0
Виплати за деривативами	3270	X	0	X	0
Витрачання на надання позик	3275	X	0	X	0
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	X	0	X	0
Інші платежі	3290	X	0	X	0
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	3295	0	0	0	0
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>					
Надходження від: Власного капіталу	3300	0	X	0	X
Отримання позик	3305	0	X	0	X
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	0	X	0	X
Інші надходження	3340	0	X	0	X
Витрачання на:	3345	X	0	X	0

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

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна



Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	0	0	0	0	0	0	0	0
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Внески учасників:</b> Внески до капіталу	4240	0	0	0	0	0	0	0	0
Погашення заборгованості з капіталу	4245	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Вилучення капіталу:</b> Викуп акцій	4260	0	0	0	0	0	0	0	0
Перепродаж викуплених акцій	4265	0	0	0	0	0	0	0	0
Анулювання викуплених акцій	4270	0	0	0	0	0	0	0	0
Вилучення частки в капіталі	4275	0	0	0	0	0	0	0	0
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	0	0	0	0	0	0	0	0
Інші зміни в капіталі	4290	0	0	0	0	0	0	0	0
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Разом змін у капіталі</b>	4295	0	0	0	0	-248 128	0	0	-248 128
<b>Залишок на кінець року</b>	4300	15 796	0	0	0	-124 838	0	0	-109 042

Керівник

Черніцький Олександр Юрійович

Головний бухгалтер

Завальнюк Галина Михайлівна



## Примітки до фінансової звітності, складеної відповідно до міжнародних стандартів фінансової звітності

1 ПРАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" та його діяльність

Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності за 2023 фінансовий рік для ПРАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" (далі - "Компанія").

Компанія зареєстрована в Україні та є резидентом України. Компанія є приватним акціонерним товариством і була утворена відповідно до законодавства України, реєстраційний код ЄДРПОУ 30675610.

Станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року безпосередньою материнською компанією Компанії була Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ"/ Stadsis AB (ШВЕЦІЯ).

Адреса засновника: 21120, Мальмо, Карлсгатан, 12 А, Швеція.

Кінцевими бенефіціарними власниками Компанії є пан Томс Пер Андерс, Швеція, відсоток частки статутного капіталу в юридичній особі/відсоток права голосу в юридичній особі 100%, через Stadsis AB (ШВЕЦІЯ)

Основна діяльність. Основною діяльністю Компанії є надання в оренду нерухомого майна. Нерухомість Компанії розташована у м. Києві.

Юридична адреса та місце провадження діяльності. Юридична адреса Компанії: 01004, м.Київ, вул. Басейна, буд. 6, Україна. Місце провадження діяльності Товариства: 01004, м.Київ, вул. Басейна, буд. 6, Україна.

Валюта представлення. Ця фінансова звітність представлена в українських гривнях, якщо не зазначено інше.

2 Прийняті до застосування стандарти та тлумачення, які ще не набули чинності

2.1. Прийняття до застосування нових і переглянутих Міжнародних стандартів фінансової звітності

У поточному році Компанія застосувала низку поправок до стандартів МСФЗ та тлумачень, виданих Радою з МСБО, що набули чинності для періоду за рік, що починається 1 січня 2023 року.

" МСФЗ (IFRS) 17 "Договори страхування"

" Поправки до МСБО (IAS) 1 та Положення з практики МСФЗ 2 - "Розкриття облікових політик"

" Поправки до МСБО (IAS) 8 - "Визначення облікових оцінок"

" Поправки до МСБО (IAS) 12 - "Відстрочений податок, пов'язаний з активами та зобов'язаннями, що виникають у результаті однієї операції"

" Поправки до МСБО (IAS) 12 - "Міжнародна податкова реформа - типові правила другого компоненту"

Їх застосування не мало суттєвого впливу на розкриття інформації або на суми, які відображаються у цій фінансовій звітності.

2.2 Застосування Компанією нових і переглянутих МСФЗ стандартів фінансової звітності

Наступні стандарти, поправки до стандартів та інтерпретації були випущені, але не вступили в силу на дату затвердження цієї фінансової звітності:

Дата набрання чинності

Поправки до МСБО (IAS) 1 - Довгострокові зобов'язання з ковенантами 1 січня 2024 р.

Поправки до МСБО (IAS) 1 - Класифікація зобов'язань як короткострокових або довгострокових 1 січня 2024 р.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 16 - Зобов'язання з оренди та продаж зі зворотною орендою 1 січня 2024 р.

Поправки до МСБО (IAS) 7 та МСФЗ (IFRS) 7 - Угоди про фінансування постачальника 1 січня 2024 р.

Поправки до МСБО (IAS) 21 - Облік в умовах неможливості конвертації 1 січня 2025 р.

Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 - Продаж або внесок активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством

Перенесено на невизначений термін

Менеджмент Компанії очікує, що перераховані вище Стандарти, коли вступлять в силу в майбутніх періодах, не матимуть значного ефекту на фінансову звітність Компанії.

2.2 Зміни облікової політики

В 2023 році не було суттєвих змін облікової політики Компанії.

### 3 Основні принципи облікової політики

Основа підготовки. Ця фінансова звітність підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) за принципом історичної вартості. Нижче описані основні принципи облікової політики, що використовувалися під час підготовки цієї фінансової звітності. Ці принципи облікової політики застосовувались послідовно відносно всіх періодів, представлених у звітності.

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ, вимагає застосування певних важливих бухгалтерських оцінок. Вона також вимагає, щоб при застосуванні облікової політики Компанії її керівництво застосовувало власні професійні судження. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності, описані у Примітці 4.

Переоцінка іноземної валюти. Функціональною валютою Компанії є валюта первинного економічного середовища, в якому вона працює. Функціональною валютою Компанії є національна валюта України - українська гривня. Суми у цій фінансовій звітності подані в українській гривні, яка є валютою представлення Компанії.

Операції та розрахунки. Монетарні активи та зобов'язання перераховуються у функціональну валюту Компанії за офіційним обмінним курсом Національного банку України (НБУ) станом на кінець кожного відповідного звітного періоду. Прибутки і збитки від курсових різниць, що виникають у результаті розрахунків по операціях і перерахунку монетарних активів і зобов'язань у функціональну валюту Компанії за офіційними обмінними курсами НБУ на кінець року, відображаються у складі прибутку чи збитку. Усі прибутки та збитки від курсової різниці представлені у звіті про прибуток чи збиток та інший сукупний дохід у складі інших прибутків/(збитків), чиста сума. Перерахунок за курсами на кінець року не застосовується до немонетарних статей, які оцінюються за історичною вартістю. Немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, в тому числі інвестиції в інструменти капіталу, перераховуються за курсами обміну на дату визначення справедливої вартості. Вплив змін обмінного курсу на справедливу вартість немонетарних статей, які оцінюються за справедливою вартістю, обліковується у складі прибутків або збитків від зміни справедливої вартості.

Відповідні курси обміну представлені нижче:

Станом на				
31 грудня 2023	Середній курс за 2023	Станом на		
31 грудня 2022	Середній курс за 2022			
Гривня/Долар США	37,9824	36,5750	36,5686	32,3684
Гривня/Євро	42,2079	39,5619	38,9510	33,9954

Доходи від реалізації. Доходи від реалізації визнаються у розмірі справедливої вартості винагороди, отриманої або такої, що підлягає отриманню, і являють собою надходження від реалізації продукції (товарів, робіт і послуг) в ході звичайної господарської діяльності, за вирахуванням очікуваних повернень товару покупцями, знижок та інших аналогічних відрахувань, а також за вирахуванням податку на додану вартість.

Згідно МСФЗ 15 доходи від реалізації визнаються при передачі об'єктів товарів або послуг клієнтам у сумі, яка відображає суму компенсації, на яку підприємство, як передбачається, матиме право в обмін на ці товари та послуги. Компанія використовує п'яти етапну модель для визнання доходів:

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

Компанія визнає доходи від реалізації тоді, коли (або як тільки) задоволене виконання зобов'язань, тобто коли контроль над товарами або послугами,

який супроводжує виконання конкретних зобов'язань, був переданий клієнту.

Продажі послуг. Компанія надає нерухоме майно в оренду та визнає доходи у момент підписання актів.

Витрати діяльності. Витрати визнаються в періоді визнання доходу, для отримання якого вони були понесені. Якщо витрати не мають безпосереднього зв'язку з певними доходами, вони визнаються в тому періоді, в якому були понесені.

Якщо актив забезпечує одержання економічних вигод протягом кількох звітних періодів, то витрати визнаються шляхом систематичного розподілу його вартості (наприклад, у вигляді амортизації) між відповідними звітними періодами.

Аналітичний облік собівартості товарів ведеться Компанією за об'єктами обліку витрат, а також за статтями витрат.

Витрати на позики. Процентні банківські позики при первісному визнанні оцінюються за справедливою вартістю, за вирахуванням прямих витрат на здійснення операції, а надалі вони оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної ставки відсотка. Будь-яка різниця між надходженнями (за вирахуванням витрат на здійснення операції) і сумою розрахунку або сумою погашення визнається протягом строків відповідних позик і відображається у складі фінансових витрат.

Витрати на позики, що безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виготовлення кваліфікованого активу, тобто активу, підготовка якого до передбачуваного використання або для продажу обов'язково вимагає значного часу, додаються до вартості цих активів до тих пір, поки ці активи не будуть, в основному, готові до передбачуваного використання або для продажу. Усі інші витрати за позиками визнаються у складі звіту про сукупні доходи як витрати того періоду, в якому вони були понесені.

Нематеріальні активи. В складі нематеріальних актів обліковується програмне забезпечення з терміном корисного використання 2 роки за первісною вартістю.

Станом на кінець кожного звітного періоду керівництво оцінює наявність ознак знецінення нематеріальних активів. Якщо такі ознаки існують, керівництво оцінює вартість відшкодування активу як його справедливую вартість за вирахуванням витрат на вибуття або вартість використання активу, залежно від того, яка з них більша.

Нематеріальний актив списується при вибутті або коли від його використання чи вибуття не очікується отримання жодних економічних вигод. Доходи чи витрати, що виникли при списанні нематеріального активу, обчислені як різниця між чистими надходженнями від списання та балансовою вартістю активу, визнаються у прибутках або збитках при списанні активу.

Основні засоби. Основні засоби - це матеріальні об'єкти, які утримуються Компанією для використання у виробництві або постачанні товарів чи наданні послуг для надання в оренду або для адміністративних цілей, строком використання більше року та вартістю більше 20 тисяч гривень. Основні засоби обліковані за первісною вартістю, визначеною за попередніми Положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку, за вирахуванням накопиченої амортизації та знецінення, якщо потрібно.

Компанія на дату переходу обрала за доцільну вартість справедливую вартість основних засобів, оцінка яких проведена професійним оцінювачем. Подальший облік ведеться за моделлю собівартості.

Подальші витрати капіталізуються у балансовій вартості активу або визнаються як окремий актив лише у випадку, коли ймовірно, що Компанія отримає від цього активу майбутні економічні вигоди, пов'язані з цими витратами, а його вартість можна достовірно оцінити. Витрати на ремонт та поточне технічне обслуговування визнаються витратами по мірі їх виникнення. Витрати на заміну значних компонентів основних засобів капіталізуються із наступним списанням вартості заміненого компоненту.

Станом на кінець кожного звітного періоду керівництво оцінює наявність ознак знецінення основних засобів. Якщо такі ознаки існують, керівництво оцінює вартість відшкодування активу як його справедливую вартість за вирахуванням витрат на вибуття або вартість використання активу, залежно від того, яка з них більша. Балансова вартість зменшується до вартості відшкодування, а збиток від знецінення визнається у складі прибутку чи збитку за рік. Збиток від знецінення активу, визнаний у попередніх роках, сторнується відповідним чином, якщо в оцінках, використаних для визначення вартості використання активу або його справедливої вартості за вирахуванням витрат на вибуття, відбулися зміни.

Прибутки та збитки від вибуття активів визначаються шляхом порівняння надходжень від вибуття та балансової вартості активів, що вибули, і

визначаються у складі прибутку чи збитку за рік.

Амортизація. Амортизація об'єктів основних засобів розраховується лінійним методом з метою рівномірного зменшення їхньої первісної вартості до ліквідаційної вартості протягом строку їх експлуатації за наступними нормами:

Групи активів	Кількість років
Машини та обладнання	2-6 років
Інструменти, інвентар	6-8 років
Інші основні засоби	
Незавершені капітальні інвестиції, запаси для будівництва та аванси	10 років

Не амортизуються

Ліквідаційна вартість активу - це оціночна сума, яку Компанія отримала б у теперішній момент від продажу цього активу, за мінусом оціночних витрат на продаж, якби стан та строк експлуатації цього активу відповідав строку експлуатації та стану, які цей актив матиме наприкінці строку його експлуатації. Ліквідаційна вартість активів та строки їх експлуатації переглядаються та, за необхідності, коригуються станом на кінець кожного звітного періоду.

Активи у формі права користування. Компанія орендує різноманітні офісні приміщення, земельні ділянки. Договори можуть включати як компоненти, які є договорами оренди, та і компоненти, які не є договорами оренди. Компанія розподіляє винагороду за договором між компонентами оренди та компонентами, які не є орендою, на основі їх відносної ціни відокремленої угоди.

Активи, що виникають за договорами оренди, спочатку оцінюються за приведеною вартістю.

Активи у формі права користування оцінюються за первісною вартістю, яка включає:

- ? суму первісної оцінки зобов'язання з оренди;
- ? орендні платежі на дату початку оренди чи до неї, за вирахуванням отриманих стимулюючих платежів за орендою;
- ? будь-які первісні прямі витрати; та
- ? витрати на відновлення активу до стану, який вимагається умовами договорів оренди.

Активи у формі права користування, як правило, амортизуються лінійним методом протягом строку корисного використання активу або строку оренди, залежно від того, який з них закінчиться раніше. Якщо Компанія достатньо мірою упевнена у виконанні опціону на придбання, Компанія амортизує актив у формі права користування протягом строку корисного використання базового активу. Компанія розраховує амортизацію активів у формі права користування лінійним методом протягом оціночного строку їх корисного використання, а саме:

Група активів Строки корисного використання у роках

Земля 2-30

Фінансові інструменти - основні терміни оцінки.

Витрати на проведення операції - це притаманні витрати, що безпосередньо пов'язані із придбанням, випуском або вибуттям фінансового інструмента. Притаманні витрати - це витрати, що не були б понесені, якби операція не здійснювалась. Витрати на проведення операції включають виплати та комісійні, сплачені агентам (у тому числі працівникам, які виступають у якості торгових агентів), консультантам, брокерам та дилерам; збори, які сплачуються регулюючим органам та фондовим біржам, а також податки та збори, що стягуються при перереєстрації права власності. Витрати на проведення операції не включають премій або дисконтів за борговими зобов'язаннями, витрат на фінансування, внутрішніх адміністративних витрат чи витрат на зберігання.

Амортизована вартість - це вартість при початковому визнанні фінансового інструмента мінус погашення основного боргу плюс нараховані проценти, а для фінансових активів - мінус резерв під очікувані кредитні збитки. Нараховані проценти включають амортизацію відстрочених витрат за угодою

при початковому визнанні та будь-яких премій або дисконту від суми погашення із використанням методу ефективної процентної ставки. Нараховані процентні доходи та нараховані процентні витрати, в тому числі нарахований купонний дохід та амортизований дисконт або премія (у тому числі комісії, які переносяться на наступні періоди при первісному визнанні, якщо такі є), не відображаються окремо, а включаються до балансової вартості відповідних статей звіту про фінансовий стан.

Метод ефективної процентної ставки - це метод розподілу процентних доходів або процентних витрат протягом відповідного періоду з метою отримання постійної процентної ставки (ефективної процентної ставки) від балансової вартості інструмента. Ефективна процентна ставка - це процентна ставка, за якою розрахункові майбутні грошові виплати або надходження (без урахування майбутніх кредитних збитків) точно дисконтуються протягом очікуваного терміну дії фінансового інструменту або, у відповідних випадках, протягом коротшого терміну до валової балансової вартості фінансового інструменту. Розрахунок поточної вартості включає всі комісійні та виплати, сплачені або отримані сторонами договору, що є невід'ємною частиною ефективної процентної ставки.

Фінансові інструменти - первісне визнання. Фінансові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, спочатку обліковуються за справедливою вартістю. Всі інші фінансові інструменти спочатку обліковуються за справедливою вартістю, скоригованою на витрати, понесені на здійснення операції. Найкращим підтвердженням справедливої вартості при початковому визнанні є ціна угоди. Прибуток або збиток при початковому визнанні визнається лише у тому випадку, якщо існує різниця між справедливою вартістю та ціною угоди, підтвердженням якої можуть бути інші поточні угоди з тим самим фінансовим інструментом, що спостерігаються на ринку, або методики оцінки, які у якості базових даних використовують лише дані з відкритих ринків.

Після первісного визнання щодо фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, та інвестицій у боргові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, визнається резерв під очікувані кредитні збитки, що призводить до визнання бухгалтерського збитку одразу після первісного визнання активу.

Усі операції із придбання або продажу фінансових активів, що передбачають поставку протягом періоду, визначеного законодавством або традиціями ринку (угоди "звичайної" купівлі-продажу), визнаються на дату здійснення угоди, тобто на дату, коли Компанія зобов'язується здійснити поставку фінансового активу. Всі інші операції з придбання фінансових інструментів визнаються тоді, коли Компанія стає стороною договору про придбання фінансового інструменту.

Усі операції із придбання або продажу фінансових активів, що передбачають поставку протягом періоду, визначеного законодавством або традиціями ринку (угоди "звичайної" купівлі-продажу), визнаються на дату здійснення угоди, тобто на дату, коли Компанія зобов'язується здійснити поставку фінансового активу. Всі інші операції з придбання фінансових інструментів визнаються тоді, коли Компанія стає стороною договору про придбання фінансового інструменту.

Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка - категорії оцінки. Компанія класифікує фінансові активи у такі категорії оцінки: за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, за справедливою вартістю через інший сукупний дохід і за амортизованою вартістю. Класифікація та подальша оцінка боргових фінансових активів залежить від (i) бізнес-моделі Компанії для управління відповідним портфелем активів та (ii) характеристик грошових потоків за активом.

Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка - бізнес-модель. Бізнес-модель відображає спосіб, у який Компанія управляє активами з метою отримання грошових потоків: чи є метою Компанії (i) виключно отримання передбачених договором грошових потоків від активів ("утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків"), або (ii) отримання передбачених договором грошових потоків і грошових потоків, які виникають у результаті продажу активів ("утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків і продажу"), або якщо не застосовується ні пункт (i), ні пункт (ii), фінансові активи відносяться у категорію "інших" бізнес-моделей та оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

Фінансові активи - класифікація і подальша оцінка - характеристики грошових потоків. Якщо бізнес-модель передбачає утримання активів для отримання передбачених договором грошових потоків або для отримання передбачених договором грошових потоків і продажу, Компанія оцінює, чи

являють собою грошові потоки виключно виплати основної суми боргу та процентів.

Фінансові активи - рекласифікація. Фінансові інструменти рекласифікуються тільки у випадку, якщо змінюється бізнес-модель для управління цим портфелем у цілому. Рекласифікація проводиться перспективно з початку першого звітного періоду після зміни бізнес-моделі. Компанія не змінювала свою бізнес-модель протягом поточного та порівняльного періодів і не здійснювала рекласифікації.

Знецінення фінансових активів - оціночний резерв під очікувані кредитні збитки.

Компанія застосовує спрощену модель обліку знецінення щодо дебіторської заборгованості за основною діяльністю. Спрощена модель розрахунку резерву під очікувані кредитні збитки полягає в групуванні торгової дебіторської заборгованості за строками прострочення, побудови матриці резервування.

Фінансові активи - списання. Фінансові активи списуються повністю або частково, коли Компанія вичерпала всі практичні можливості щодо їх стягнення і дійшла висновку про необґрунтованість очікувань відносно відшкодування таких активів. Списання - це подія припинення визнання. Ознаки відсутності обґрунтованих очікувань щодо стягнення включають наявність рішення про визнання банкрутом контрагента, надходження інформації від арбітражного керуючого та/або виконавця про відсутність майна боржника, закінчення терміну позовної давності. Компанія може списати фінансові активи, щодо яких ще вживаються заходи з примусового стягнення, коли Компанія намагається стягнути суми заборгованості за договором, хоча у неї немає обґрунтованих очікувань щодо їх стягнення.

Фінансові активи - припинення визнання. Компанія припиняє визнання фінансових активів, коли (а) активи погашені або права на отримання грошових потоків від активів інакше втратили свою чинність, або (б) Компанія передала права на отримання грошових потоків від фінансових активів або уклала угоду про передачу, і при цьому (і) також передала в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з володінням активами, або (ii) Компанія не передала та не залишила в основному всі ризики та вигоди володіння, але припинила здійснювати контроль.

Контроль вважається збереженим, якщо контрагент не має практичної можливості повністю продати актив непов'язаній стороні без внесення додаткових обмежень на перепродаж.

Фінансові активи - модифікація. Компанія іноді переглядає або іншим чином модифікує договірні умови фінансових активів. Компанія оцінює, чи є модифікація передбачених договором грошових потоків суттєвою з урахуванням, серед іншого, таких факторів: наявності нових договірних умов, які мають значний вплив на профіль ризиків за активом, суттєвої зміни процентної ставки, або значного подовження строку кредиту у випадках, коли контрагент не зазнає фінансових труднощів.

Фінансові зобов'язання - категорії оцінки. Фінансові зобов'язання класифікуються як у подальшому оцінювані за амортизованою вартістю.

Фінансові зобов'язання - припинення визнання. Визнання фінансових зобов'язань припиняється у разі їх погашення (тобто коли зобов'язання, вказане у договорі, виконується чи припиняється або закінчується строк його виконання).

Взаємозалік фінансових інструментів. Взаємозалік фінансових активів та зобов'язань, з подальшим включенням до звіту про фінансовий стан лише їхньої чистої суми, може здійснюватися лише у випадку існування юридично визначеного права взаємозаліку визнаних сум, коли є намір провести розрахунок на основі чистої суми або одночасно реалізувати актив та розрахуватися за зобов'язаннями. При цьому право на взаємозалік (а) не повинне залежати від майбутніх подій та (б) повинне мати юридичну силу в усіх наступних обставинах: (i) у ході звичайного ведення бізнесу, (ii) у випадку дефолту та (iii) у випадку неплатоспроможності або банкрутства.

Грошові кошти та їх еквіваленти. Грошові кошти та їх еквіваленти складаються з готівки в касі, депозитів до запитання в банках та інших короткострокових високоліквідних інвестицій з первісним строком не більше трьох місяців. Грошові кошти та їх еквіваленти відображаються за амортизованою вартістю, оскільки (i) вони утримуються для отримання передбачених договором грошових потоків і ці грошові потоки являють собою виключно виплати основної суми боргу та процентів та (ii) вони не віднесені у категорію оцінки за справедливою вартістю через прибуток чи збиток.

Суми, використання яких обмежене, виключаються зі складу грошових коштів та їх еквівалентів при підготовці звіту про рух грошових коштів. Суми, обмеження щодо яких не дозволяють обміняти їх або використати для розрахунку по зобов'язаннях протягом, принаймні, дванадцяти місяців після звітного періоду, включені до складу інших необоротних активів.

Дебіторська заборгованість за основною діяльністю та інша дебіторська заборгованість. Дебіторська заборгованість за основною діяльністю та інша дебіторська заборгованість спочатку визнаються за справедливою вартістю, а в подальшому обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю нараховується, якщо контрагент виконав свої зобов'язання за угодою, і визнається спочатку за справедливою вартістю, а в подальшому обліковується за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Позикові кошти. Позикові кошти спочатку визнаються за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат, понесених на проведення операції, а в подальшому обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Зобов'язання з оренди. Зобов'язання, що виникають за договорами оренди, спочатку оцінюються за приведеною вартістю. Орендні зобов'язання включають чисту приведену вартість наступних орендних платежів:

- ? фіксованих платежів (у тому числі, по суті, фіксованих платежів) за вирахуванням будь-яких стимулюючих платежів за орендою до отримання,
- ? змінного орендного платежу, який залежить від індексу чи ставки, що спочатку оцінюється з використанням індексу або ставки на дату початку оренди,
- ? сум, очікуваних до сплати Компанією за гарантіями ліквідаційної вартості,
- ? ціни виконання опціону на придбання, за умови, що Компанія достатньою мірою упевнена у виконанні цього опціону, та
- ? виплат штрафів за припинення оренди, якщо строк оренди відображає виконання Компанією цього опціону.

Орендні платежі дисконтуються з використанням процентної ставки, закладеної у договір оренди. Якщо цю ставку легко визначити неможливо, що, як правило, має місце у випадку наявних у Компанії договорів оренди, Компанія використовує ставку залучення додаткових позикових коштів - це ставка, за якою Компанія могла б залучити на аналогічний строк та за аналогічного забезпечення позикові кошти, необхідні для отримання активу вартістю, аналогічною вартості активу у формі права користування в аналогічних економічних умовах.

Для визначення ставки залучення додаткових позикових коштів Компанія використовує середньоквартальну ринкову ставку відсотка за попередній квартал за новими кредитами на аналогічний строк та в тій же валюті, в якій деномінований договір оренди, відповідно до статистики Національного банку України.

Орендні платежі розподіляються між основною сумою зобов'язань та фінансовими витратами. Фінансові витрати відображаються у складі прибутку чи збитку протягом усього періоду оренди для того, щоб забезпечити постійну періодичну процентну ставку за непогашеним залишком зобов'язання за кожний період.

Платежі за короткостроковою та орендою будь-яких активів із низькою вартістю визнаються лінійним методом як витрати у складі прибутку чи збитку. Короткострокова оренда - це договір оренди строком не більше 12 місяців. Активи з низькою вартістю включають активи, вартість яких не перевищує 150 тисяч гривень.

Податки на прибуток. У цій фінансовій звітності оподаткування показано відповідно до вимог законодавства із використанням податкових ставок та законодавчих норм, які діяли або фактично були введені в дію станом на кінець звітного періоду. Витрати з податку на прибуток включають поточні податки та відстрочене оподаткування та відображаються у складі прибутку чи збитку за рік, якщо тільки вони не мають бути відображені в іншому сукупному доході або безпосередньо у складі капіталу у зв'язку з тим, що вони стосуються операцій, які також відображені у цьому самому або іншому періоді в іншому сукупному доході або безпосередньо у складі капіталу.

Поточний податок - це сума, що, як очікується, має бути сплачена податковим органам або ними відшкодована стосовно оподатковуваних прибутків чи збитків за поточний та попередні періоди. Якщо фінансова звітність затверджується до випуску до подачі відповідних податкових декларацій, то сума оподатковуваних прибутків або збитків відображається на основі оцінок. Інші податки, за винятком податку на прибуток, обліковуються у складі операційних витрат.

Відстрочений податок на прибуток розраховується за методом балансових зобов'язань відносно податкових збитків та тимчасових різниць, що

виникають між податковою базою активів та зобов'язань та їхньою балансовою вартістю для цілей фінансової звітності. Відповідно до виключення при початковому визнанні, відстрочений податок не визнається для тимчасових різниць, що виникають при початковому визнанні активу або зобов'язання у результаті операції, яка не є об'єднанням компаній і яка при початковому визнанні не впливає на бухгалтерський або оподатковуваний прибуток. Суми відстрочених податків визначаються із використанням ставок оподаткування, які були введені в дію або практично були введені в дію станом на кінець звітного періоду і які, як очікується, застосовуватимуться у періоді, коли будуть сторновані тимчасові різниці або зараховані перенесені податкові збитки.

Відстрочені податкові активи по тимчасових різницях, що зменшують оподатковувану базу, та перенесені податкові збитки відображаються лише в тому обсязі, в якому існує ймовірність сторнування тимчасових різниць і отримання у майбутньому достатнього оподаткованого прибутку, відносно якого можна буде реалізувати тимчасові різниці.

Взаємозалік відстрочених податкових активів і зобов'язань можливий тоді, коли законодавством передбачене право взаємозаліку поточних податкових активів та поточних податкових зобов'язань і коли відстрочені податкові активи та зобов'язання відносяться до податку на прибуток, що сплачується одному й тому ж податковому органу або одною й тою ж оподатковуваною особою, або різними оподатковуваними особами, при цьому існує намір здійснити розрахунки шляхом взаємозаліку.

Невизначені податкові позиції. Керівництво переоцінює невизначені податкові позиції Компанії станом на кінець кожного звітного періоду. Зобов'язання, що відображаються щодо податку на прибуток, визначаються керівництвом як позиції із невисокою імовірністю того, що їх вдасться відстояти у випадку виникнення претензій з боку податкових органів. Така оцінка виконується виходячи з тлумачення Компанією податкового законодавства, яке є чинним або фактично набуло чинності на кінець звітного періоду, та будь-якого відомого рішення судових або інших органів з подібних питань. Зобов'язання зі штрафів, процентів та податків, крім тих, що пов'язані з оподаткуванням прибутку, визнаються на підставі розрахованих керівництвом витрат, необхідних для врегулювання зобов'язань станом на кінець звітного періоду. Коригування на невизначені позиції з податку на прибуток, крім пені та штрафів, обліковуються у складі витрат з податку на прибуток. Коригування на невизначені позиції з податку на прибуток у частині пені та штрафів обліковуються у складі фінансових витрат та інших прибутків/(збитків), чиста сума, відповідно.

Податок на додану вартість. Вихідний ПДВ при продажу товарів та послуг підлягає сплаті податковим органам (а) у момент отримання дебіторської заборгованості від клієнтів або (б) у момент постачання товарів або надання послуг клієнтам, залежно від того, що відбувається раніше. Вхідний ПДВ зазвичай зараховується з вихідним ПДВ у момент отримання податкової накладної з ПДВ. Податкові органи дозволяють здійснювати розрахунки з ПДВ на основі чистої суми. ПДВ, що відноситься до операцій купівлі-продажу, відображається у звіті про фінансовий стан згорнуто з сумами отриманих та виданих авансів. У тих випадках, коли під очікувані кредитні збитки від дебіторської заборгованості був створений резерв, збиток від знецінення обліковується за валовою сумою заборгованості, включаючи ПДВ.

Запаси. Запаси обліковуються за меншою з двох величин: собівартістю або чистою вартістю реалізації. Вартість запасів визначається за методом ФІФО ("перше надходження - перше вибуття").

Передоплати. Передоплати обліковуються за первісною вартістю мінус резерв на знецінення. Передоплати відносяться до категорії довгострокових, якщо товари чи послуги, за які було здійснено передоплату, будуть отримані через один рік або пізніше, або якщо передоплати стосуються активу, який при початковому визнанні буде віднесений до категорії необоротних активів. Передоплати, видані з метою придбання активу, включаються до складу його балансової вартості після того, як Компанія отримала контроль над цим активом і якщо існує ймовірність того, що Компанія отримає майбутні економічні вигоди, пов'язані з таким активом. Інші передоплати списуються на прибуток чи збиток після отримання послуг, за які вони були здійснені. Якщо існує свідчення того, що активи, товари чи послуги, за які була здійснена передоплата, не будуть отримані, балансова вартість передоплати зменшується належним чином, і відповідний збиток від знецінення визнається у складі прибутку чи збитку за рік.

Резерви зобов'язань та відрахувань. Резерви зобов'язань та відрахувань - це зобов'язання нефінансового характеру із невизначеним строком або сумою. Резерви відображаються у фінансовій звітності, коли Компанія має теперішнє юридичне або конструктивне зобов'язання у результаті минулих подій і коли існує ймовірність того, що погашення такого зобов'язання потребуватиме відтоку ресурсів, які передбачають економічні вигоди, а суму цього

зобов'язання можна розрахувати з достатнім рівнем точності. Резерви оцінюються за приведеною вартістю витрат, що, як очікується, будуть потрібними для погашення зобов'язання, із використанням ставки до оподаткування, яка відображає поточні ринкові оцінки вартості грошей у часі та ризиків, пов'язаних із цим зобов'язанням. Збільшення резерву з плином часу відноситься на процентні витрати у складі фінансових витрат.

Обов'язкові платежі та відрахування, такі як податки, крім податку на прибуток або зборів, установлених регулюючими органами, на основі інформації, що стосується періоду, який передувє виникненню зобов'язання зі сплати, визнаються як зобов'язання, коли відбувається зобов'язуюча подія, яка призводить до виникнення обов'язкового платежу, що визначена у законодавстві як така, яка спричиняє виникнення зобов'язання зі сплати обов'язкового платежу. Якщо сплата обов'язкового платежу здійснюється до того, як відбулася зобов'язуюча подія, цей платіж визнається як передоплата.

Коли існують декілька схожих зобов'язань, імовірність того, що для їх погашення знадобиться відтік грошових коштів, визначається для всього класу таких зобов'язань. Компанія визнає оціночну суму зобов'язання з заміни проданої продукції, за якою на звітну дату не закінчився гарантійний термін. Цей резерв розраховується на основі даних відділу збуту та контролю якості про очікувані суми рекламаций.

Визнання виручки. Виручка - це дохід, що виникає у ході звичайної діяльності Компанії. Виручка визнається в сумі ціни угоди. Ціна угоди - це сума винагороди, право на яку Компанія очікує отримати в обмін на передачу контролю над обіцяними товарами чи послугами покупцю, без урахування сум, одержаних від імені третіх сторін.

Виручка визнається за вирахуванням знижок, повернень та податків на додану вартість.

Компоненти фінансування. Компанія укладає договори оренди, що передбачають отримання забезпечувальних платежів, які повертаються орендарю або зараховуються до орендної плати останніх двох місяців оренди, строк повернення або зарахування яких перевищує 1 рік. Як наслідок, Компанія розраховує вплив вартості грошей у часі за такими забезпечувальними платежами.

Процентні доходи. Процентні доходи по розміщених в банках депозитах та утримуваних облігаціях, відображаються у складі прибутку чи збитку в статті "Фінансові доходи" та обліковуються за методом нарахувань.

Взаємозаліки. Частина операцій купівлі-продажу здійснюється із використанням взаємозаліків. Як правило, ці операції здійснюються, у формі взаємозаліків або за рахунок циклу негрошових операцій за участю декількох компаній.

Продажі та закупівлі, що, як очікується, будуть врегульовані у формі взаєморозрахунків, визнаються на основі управлінської оцінки справедливої вартості, яка буде отримана чи передана у ході негрошових розрахунків. Справедлива вартість визначається на основі наявних доступних ринкових даних.

Виплати працівникам. Витрати на заробітну плату, внески до Державного пенсійного фонду України і фондів соціального страхування, оплачувані річні відпустки та лікарняні, а також премії та негрошові винагороди (медичне обслуговування та інші соціальні пільги) нараховуються у тому році, в якому відповідні послуги надавались працівниками Компанії. У Компанії відсутнє юридичне або конструктивне зобов'язання здійснювати пенсійні або інші подібні виплати, крім єдиного соціального внеску відповідно до законодавства.

#### 4 Основні облікові оцінки та судження при застосуванні облікової політики

Компанія використовує оцінки та припущення, які впливають на суми, що визнаються у фінансовій звітності, та на балансову вартість активів і зобов'язань протягом наступного фінансового року. Оцінки та судження постійно оцінюються і базуються на попередньому досвіді керівництва та інших факторах, у тому числі на очікуваннях щодо майбутніх подій, які вважаються обґрунтованими за існуючих обставин. Крім суджень, які передбачають облікові оцінки, керівництво Компанії також використовує професійні судження при застосуванні облікової політики. Професійні судження, які чинять найбільш суттєвий вплив на суми, що відображаються у фінансовій звітності, та оцінки, результатом яких можуть бути значні коригування балансової вартості активів і зобов'язань протягом наступного фінансового року, включають:

Безперервність діяльності. У Примітці 29 "Події після закінчення звітного періоду" розкрита інформація про військову агресію російської федерації проти України та розкрито вплив цього питання на діяльність (або на активи, або на фінансовий стан) Компанії. Керівництво визнає, що майбутній

розвиток військових дій та їх тривалість є одним з джерел суттєвої невизначеності, яке може викликати значні сумніви щодо здатності Компанії продовжувати свою діяльність і, отже, Компанія може бути не в змозі реалізувати свої активи та погасити свої зобов'язання в ході своєї звичайної діяльності. Незважаючи на суттєву невизначеність, пов'язану з війною в Україні, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації впливу на Компанію, і тому вважає, що застосування припущення про безперервність підприємства для підготовки цієї фінансової звітності є доцільним.

Визнання відстроченого активу з податку на прибуток. Визнаний відстрочений податковий актив являє собою суму податку на прибуток, яка може бути зарахована проти майбутніх податків на прибуток, і відображається у звіті про фінансовий стан. Відстрочені активи з податку на прибуток визнаються лише тією мірою, в якій існує імовірність використання відповідного податкового кредиту. Це передбачає наявність тимчасових різниць, сторнування яких очікується у майбутньому, і наявність достатнього майбутнього оподаткованого прибутку для здійснення вирахувань. Оцінка майбутніх оподатковуваних прибутків та суми податкового кредиту, використання якого є можливим у майбутньому, базується на середньостроковому бізнес-плані, який готує керівництво. В основі бізнес-плану лежать очікування керівництва, що вважаються обґрунтованими за існуючих обставин. Основні припущення, використані у бізнес-плані, включають аналіз забезпеченості енергоресурсами, трудовими та доступними фінансовими ресурсами.

Податкове законодавство. Податкове, валютне та митне законодавство України припускає можливість різних тлумачень.

Початкове визнання операцій з пов'язаними сторонами. У ході звичайної діяльності Компанія здійснює операції з пов'язаними сторонами. МСФЗ 9 вимагає обліковувати фінансові інструменти при початковому визнанні за справедливою вартістю. За відсутності активного ринку таких операцій, для того щоб визначити, чи здійснювались такі операції за ринковими або неринковими ставками, використовуються професійні судження. Підставою для таких суджень є ціноутворення щодо подібних видів операцій із непов'язаними сторонами.

Модифікація фінансових активів. У разі зміни договірних умов фінансового активу (наприклад, у разі перегляду умов договору), Компанія оцінює, чи є така зміна суттєвою і має призвести до припинення визнання первісного активу та визнання нового активу за справедливою вартістю. Ця оцінка основана переважно на якісних факторах, описаних у відповідній обліковій політиці, та потребує істотних суджень.

Політика списання. Фінансові активи списуються повністю або частково, коли Компанія вичерпала всі практичні можливості щодо їх стягнення і дійшла висновку про необґрунтованість очікувань відносно відшкодування таких активів. Визначення грошових потоків, за якими немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування, потребує застосування суджень. Керівництво врахувало наступні ознаки відсутності обґрунтованих очікувань щодо відшкодування таких активів: процес ліквідації або процедура банкрутства, закінчення терміну позовної давності.

Оцінка інвестиційної нерухомості. Інвестиційна нерухомість облікована за її справедливою вартістю на основі звітів, підготовлених професійним сертифікованим оцінювачем станом на кінець звітного періоду.

У ході підготовки звітів з оцінки інвестиційної нерухомості Компанії зовнішні оцінювачі виключили випадки примусового продажу в рахунок погашення боргу при аналізі порівнянних цін продажу. Керівництво проаналізувало припущення оцінювачів у моделях дисконтованих грошових потоків, використаних для оцінки, і підтверджує, що такі фактори, як застосована у моделях ставка дисконтування, були визначені правильно з урахуванням ринкових умов станом на кінець звітного періоду. Незважаючи на це, керівництво вважає, що наразі у ході оцінки інвестиційної нерухомості збільшився як ступінь застосування професійних суджень, так і ймовірність того, що фактичні надходження від продажів можуть відрізнятися від балансової вартості.

В основу оцінки справедливої вартості покладені основні припущення щодо отримання договірної орендної плати, очікуваних майбутніх ринкових ставок оренди, періодів відсутності орендарів, вимог до технічного обслуговування і застосованих ставок дисконтування. Результати оцінок регулярно порівнюються з фактичними ринковими даними про доходність і реальними операціями Групи та операціями на ринку.

Строки експлуатації основних засобів. Оцінка строків експлуатації об'єктів основних засобів вимагає застосування професійних суджень з урахуванням строків експлуатації подібних активів у минулому. Компанія одержує майбутні економічні вигоди від активів переважно у результаті їх використання. Однак такі чинники, як технічний та економічний знос та старіння, часто призводять до скорочення економічних вигод від активів. Керівництво оцінює залишкові строки експлуатації відповідно до поточного технічного стану активів та оціночного періоду, протягом якого Компанія,



Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	-	-
Передоплати отримані	-	5	-	-
Інші поточні зобов'язання	117 413	1 248 617	90 478 713	565
Інші довгострокові зобов'язання	107 744	1 416 743	107 744	1 416 743

Загальні суми операцій з пов'язаними сторонами за роки, що закінчилися 31 грудня, були представлені:

	2023	2022
Материнська компанія	Компанії	Материнська компанія
під спільним контролем	Компанії	під спільним контролем
Чистий дохід від реалізації продукції, товарів, робіт та послуг	-	17 7821
Придбання запасів	-	-
Придбання необоротних активів та фінансових інвестицій	-	-
Інші доходи	-	-
Інші операційні доходи	-	-
Інші операційні витрати	-	-
Фінансові витрати	26 935 354 172	26 935 354 172

Компенсація ключового управлінського персоналу за 2023р. склала 1 868 тис. грн. , за 2022 рік - 1 812 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2023 року та 31 грудня 2022 року ПРАТ "МАНДАРИН ПЛАЗА" безпосередньою материнською компанією була Приватна акціонерна компанія з обмеженою відповідальністю "Стадсіс АБ"/ Stadsis AB (ШВЕЦІЯ), створена та діюча за законодавством Швеції.

6 Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)  
Компанія отримує виручку за переданні послуг у певний момент часу:

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік
Орендна плата за надання в оренду нерухомого майна	108 747	97 056
Всього	108 747	97 056

7 Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)

Собівартість реалізації товарів, робіт, послуг за рік, що закінчився 31 грудня була представлена наступним чином:

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік
Собівартість послуг - надання в оренду нерухомого майна	34 584 30 432	
Всього	34 584 30 432	

## 8 Інші операційні доходи / (витрати)

Інші операційні доходи за рік, що закінчився 31 грудня включали в себе наступні елементи:

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік	
Прибуток від курсових різниць	1	-	
Доходи від списання кредиторської заборгованості	147	16	
Доходи від реалізації інших оборотних активів	14 833	-	
Доходи від припинення активу в формі права користування	-	-	
Зменшення резерву ОКЗ	14 927	1 409	
Дохід від первісного визнання та від зміни вартості активів, які обліковуються за справедливою вартістю			56 083 60 000
Інші	-	-	
Всього	85 991	61 424	

Інші операційні витрати за рік, що закінчився 31 грудня включали в себе наступні елементи:

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік	
Комунальні послуги	2 582	2 404	
Списання дебіторської заборгованості	1 866	-	
Нарахування резерву ОКЗ	(1 550)	24 429	
Податки і збори, крім податку на прибуток	1 506	6 034	
Витрати від операційної курсової різниці	10 490	85 411	
Списання ТМЦ	6 485	-	
Благодійна допомога	510	-	
Інше	6 449	7 649	
Всього	28 338	125 928	

## 9 Адміністративні витрати

Адміністративні витрати за рік, що закінчився 31 грудня були представлені наступним чином:

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік	
Матеріальні затрати	97	102	
Витрати на виплати працівникам включаючи внески, що нараховуються на такі виплати			11 865 8 766
Знос основних засобів та нематеріальних активів	1 805	1 348	
Послуги з обслуговування інвестиційної нерухомості, що здана в оренду			4 456 3 695
Професійні послуги	6 011	2 173	
Банківські послуги	189	168	
Послуги зв'язку, інтернет	770	531	
Витрати ПММ та обслуговування автотранспортних засобів	916	503	
Витрати на програмне забезпечення, ліцензії	789	892	
Інші адміністративні витрати	179	254	

Всього 27 077 18 432

10 Інші доходи / (витрати)

Інші доходи / (витрати) на 31 грудня були представлені наступним чином:

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік
Інші доходи (безповоротна фінансова допомога) -	-	-
Інші витрати (безповоротна фінансова допомога)	(150)	-
Всього:	(150)	-

11 Фінансові доходи

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік
Відсотки за банківськими депозитами	320	326
Дисконтування гарантійних платежів	8 365	1 121
Всього:	8 685	1 447

12 Фінансові витрати

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік
Відсотки за кредит	22 740	20 922
Амортизація дисконту	136	145
Фінансові витрати по оренді землі	5 405	1 813
Відсотки по облігаціям	381 107	381 107
Всього:	409 388	403 987

13 Податок на прибуток

Відповідно до Податкового Кодексу України ставка податку на прибуток підприємств на 2023 рік та подальші роки встановлена в розмірі 18%. Сума відстрочених податків була розрахована на основі ставки 18%. Основні компоненти (відшкодування) / витрат з податку на прибуток за роки, що закінчилися 31 грудня, були представлені таким чином:

У тисячах гривень	2023 рік	2022 рік
Поточні витрати з податку на прибуток	-	-
Відстрочений податок на прибуток	(47 986)	(75 264)
Всього:	(47 986)	75 264

Станом на 31 грудня відстрочені податкові активи і зобов'язання стосувались наступного:

	Актив		Зобов'язання		Баланс	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Основні засоби	89	91	-	-	89	91
Нематеріальні активи			(1)	-	-	(1)
Забезпечення	5 012	7 993	-	-	5 012	7 993
Податкова вартість перенесення збитків визнається					140 682	89 715
Усього	145 783	97 798	-	-	145 783	97 798

Зміни у тимчасових різницях у 2023 році

Актив /			
(зобов'язання)			
31.12.2022	Доходи/ (витрати)	Актив / (зобов'язання)	
31.12.2023			
Основні засоби	91 (2)	89	
Запаси(1)	1 -		
Забезпечення	7 993 (2 981)5 012		
Податкова вартість перенесення збитків визнається		89 715 50 967 140 682	
Усього	97 798 47 985 145 783		

Зміни у тимчасових різницях у 2022 році

Актив /			
(зобов'язання)			
31.12.2021	Доходи/ (витрати)	Актив / (зобов'язання)	
31.12.2022			
Основні засоби	179 (88)	91	
Запаси(1)	- (1)		
Забезпечення	3 854 4 139 7 993		
Податкова вартість перенесення збитків визнається		18 502 71 213 89 715	
Усього	22 534 75 264 97 798		
14 Нематеріальні активи			
У тисячах гривень	31 грудня 2023 р.	31 грудня 2022 р.	

Баланс на початок року	27	27
Надходження -	-	
Вибуття, інші зміни	-	-
Зміни передплат (без ПДВ) -	-	-
Всього	27	27

У балансовій вартості нематеріальних активів відбулися такі зміни:

У тисячах гривень	Комп'ютерні програми	Разом
Первісна вартість на 1 січня 2022 р.	27	27
Накопичений знос (15) (15)		
Надходження -	-	
Переведення до іншої категорії	-	-
Вибуття	-	-
Амортизаційні відрахування	(11)	(11)
Балансова вартість на 31 грудня 2022 р.	1	1

Первісна вартість на 1 січня 2023 р.	27	27
Накопичений знос (26)	(26)	(26)
Надходження -	-	-
Переведення до іншої категорії	-	-
Вибуття	-	-
Амортизаційні відрахування	(1)	(1)
Балансова вартість на 31 грудня 2023 р.	-	-
Первісна вартість на 31 грудня 2023 р.	27	27
Накопичений знос (27)	(27)	(27)
Балансова вартість на 31 грудня 2023 р.	-	-

Компанія провела тест на знецінення, який не виявив ознак знецінення нематеріальних активів.

15 Основні засоби та незавершені капітальні інвестиції в основні засоби

У балансовій вартості основних засобів відбулися такі зміни:

У тисячах гривень

Земельні ділянки      Машини і обладнання  
Транспортні засоби    Інструменти, прилади, інвентар  
(меблі)

МНМА      Інші      Всього

Первісна вартість на 1 січня 2022 р.	17 235 3 164	49 393 2 777	1 981	74 550
Накопичений знос	- (2 976)(49 005)	(2 580)	1 366	(55 927)
Балансова вартість на 1 січня 2022 р.				
Надходження	- 23	- - 23	-	-
Переведення до іншої категорії	-	- - -	-	-
Вибуття	- - -	- - -	-	-
Амортизаційні відрахування	- (210)	(388) (197)	(497)	(1 292)
Знецінення, віднесене на прибуток чи збиток	-	- - -	-	- -
Балансова вартість на 31 грудня 2022 р.	17 235 1	- - -	118	17 354
Первісна вартість на 1 січня 2023 р.	17 235 3 187	49 393 2 777	-	1 981 74 573
Накопичений знос	(3 186)(49 393)	(2 777)-	(1 863)	(57 219)
Надходження	- 7091	- - 204	-	7 295
Переведення до іншої категорії	-	- - -	-	-
Вибуття	- - (3227)	- - 3227	-	-
Амортизаційні відрахування	- (1 481)	- (204)	(118)	(1 803)
Знецінення, віднесене на прибуток чи збиток	-	- - -	-	- -
Балансова вартість на 31 грудня 2023 р.	17 235 5 611	- -	-	-

- - 22 846

Первісна вартість на 31 грудня 2023	17 235 10 278 46 166 2 777 -	1 981 78 437
Накопичений знос	(4 667)(46 166) (2 777)-	(1 981)(55 591)
Балансова вартість на 31 грудня 2023 р.	17 235 5 611 -	-
- 0	22 846	

Компанія провела тест на знецінення, який не виявив ознак знецінення основних засобів.

16 Активи у формі права користування та зобов'язання з оренди

Компанія орендує земельну ділянку, що знаходиться в комунальній власності. Договори оренди, як правило, укладаються на фіксовані періоди строком від 24 місяців до 49 років.

З 1 січня 2018 року оренда визнається як актив у формі права користування з відображенням відповідного зобов'язання, починаючи з дати, на яку орендований актив доступний для використання Компанією.

У тисячах гривень Земля Всього

Балансова вартість на 1 січня 2023 р.	10 601 10 601
Надходження	- -
Амортизаційні відрахування	(132) (132)
Балансова вартість на 31 грудня 2023 р.	10 469 10 469

Компанія визнала такі зобов'язання з оренди:

У тисячах гривень 31 грудня 2023 р. 31 грудня 2022 р.

Довгострокові зобов'язання з оренди (рядок 1515) 8 344 7 127

Короткострокові зобов'язання з оренди (рядок 1615) 3 919 4 265

Всього зобов'язань з оренди 12 263 11 392

Процентні витрати, включені до фінансових витрат у 2023 році склали 5 405 тисяч гривень та у 2022 році 1 813 тисяч гривень.

Загальна сума грошових платежів за орендою у 2023 році склала 5 235 тисяч гривень та у 2022 році 4 552 тисяч гривень.

Сума орендних платежів у 2023 році збільшена на індекс споживчих цін (індекс інфляції), що склав 115% за 2023 рік.

Договори оренди не передбачають жодних кovenантів, окрім забезпечення виконання зобов'язань за орендованими активами, які належать орендодавцю. Орендовані активи не можуть використовуватися як забезпечення за позиковими коштами.

17 Інвестиційна нерухомість

У балансовій вартості інвестиційної нерухомості відбулися такі зміни:

У тисячах гривень Нерухомість для надання в оренду Всього

Балансова вартість на 1 січня 2022 р.	1 026 788	1 026 788
Надходження	-	-
Переведення до іншої категорії	-	-
Вибуття	-	-
Переоцінка до справедливої вартості	6 053	6 053

Балансова вартість на 31 грудня 2022 р.	1 095 423	1 095 423
Надходження, модернізація -	-	-
Переведення до іншої категорії -	-	-
Вибуття -	-	-
Переоцінка до справедливої вартості	55 926 -	
Балансова вартість на 31 грудня 2023 р.	1 151 349	1 151 349

Станом на 31 грудня 2023 інвестиційна нерухомість на суму 1 151 349 знаходиться у заставі згідно договору про відкриття кредитної лінії № 60-В/21 від 16.06.2021 року

Компанія є власником: Торгово-розважального центру "Мандарин Плаза", розташованого за адресою: вул. Басейна, 6; автопаркінгу дворівневого, розташованого за адресою вул. Червоноармійська 1-3/2; приміщення басейну (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); приміщення для танців (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); СПА салону (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); тренажерного залу (нежитлові приміщення з №1 по №27 групи приміщень №109), розташованого за адресою вул. Мазепи Івана, будинок 11 А (літ. Б); земельної ділянки м. Київ, Печерський р-н, вул. Басейна 6 пл.

Інвестиційну нерухомість щороку оцінюють станом на 31 грудня за справедливою вартістю незалежні оцінювачі, які мають відповідну професійну кваліфікацію та актуальний досвід оцінки аналогічного нерухомого майна в Україні.

Балансова вартість інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2023 року відповідає даним оцінки, виконаної незалежними оцінювачами.

#### 18 Запаси

У балансовій вартості запасів відбулися такі зміни:

У тисячах гривень 31 грудня 2023 р. 31 грудня 2022 р.

Товари 56 950 63 435

Запаси 9 837 9 837

Всього запасів на 31 грудня 66 787 73 272

#### Аналіз товарів за віком на 31 грудня:

У тисячах гривень 2023 2022

Менше 12 місяців - -

Більше 12 місяців 56 950 63 435

Всього 56 950 63 435

Зміна резерву під чисту вартість реалізації запасів представлено нижче:

У тисячах гривень 2023 2022

Баланс на початок року (558) (558)

Знецінення - -

Списання - -

Відновлення резерву - -

Баланс на кінець року (558) (558)

Станом на 31 грудня 2023 запаси на суму 66 787 знаходиться у заставі згідно договору про відкриття кредитної лінії № 60-В/21 від 16.06.2021 року

19 Торгова та інша дебіторська заборгованість

Торгова дебіторська заборгованість на 31 грудня була представлена наступним чином:

	2023	2022
Торгова дебіторська заборгованість перед третіми сторонами	42 026	49 315
Резерв від очікуваних кредитних збитків (МСФЗ 9)	(27 845)	(44 404)
Всього:	14 181 4 911	

Станом на 31 грудня термін погашення торгової дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги був представлений таким чином:

2023 2022

У тисячах гривень

	Торгова дебіторська заборгованість		Очікуваний кредитний збиток за весь період		Торгова	дебіторська	заборгованість
	Очікуваний кредитний збиток за весь період						
Менше 30 днів	12 004	3 360	7 600	(3 368)			
Від 31 до 90 днів	6 917	3 295	5 767	(5 088)			
Від 91 до 180 днів	4 580	3 295	4 964	(4 964)			
Від 181 до 365 днів	3 925	3 295	13 326	(13 326)			
Більше 365 днів	14 600	14 600	17 658	(17 658)			
Всього:	42 026		(27 845)		49 315		(44 404)

Станом на 31 грудня інша поточна дебіторська заборгованість була представлена наступним чином:

У тисячах гривень 2023 2022

Аванси видані	185 379	185 469
Аванси видані пов'язаним особам	1 230 279	1 133 950
Інша дебіторська заборгованість	787 226	299 556

Інша дебіторська заборгованість від пов'язаних сторін 976 683 1 485 346

з бюджетом 4 138 4 154

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів - -

Резерв від очікуваних кредитних збитків (МСФЗ 9) - -

Всього: 3 183 705 3 108 475

Дебіторська заборгованість Компанії утворилася в основному за рахунок надання послуг з оренди нерухомості та наданої безвідсоткової фінансової допомоги.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом в основному складається з права з податку на додану вартість по невідображеним податковим накладним.

Компанія застосовує спрощений підхід до створення резервів під очікувані кредитні збитки, передбачений МСФЗ 9, який дозволяє використання резерву під очікувані збитки за весь строк інструменту для всіх активів у категорії "Дебіторська заборгованість за основною діяльністю".

Для оцінки очікуваного кредитного збитку дебіторська заборгованість за основною діяльністю об'єднана у категорії згідно зі спільними характеристиками кредитного ризику та кількістю днів прострочення.

Оціночний резерв під кредитні збитки від дебіторської заборгованості за основною діяльністю визначається згідно з матрицею резервування, яка

наведена у таблицях нижче. Матриця резервування оснований на кількості днів прострочення активу.

Компанія не визнавала знецінення під ОКЗ до іншої дебіторської заборгованості, так як вона в основному стосується операцій з пов'язаними особами.

## 20 Грошові кошти та їх еквіваленти

У тисячах гривень 31 грудня 2023 р. 31 грудня 2022 р.

Рахунки в банках 3 745 4 680

Всього грошових коштів та їх еквівалентів на 31 грудня 3 745 4 680

Обмежень щодо використання грошових коштів Компанією немає.

У Компанії відсутні грошові кошти в проблемних банках та з обмеженим правом використання. Досвід компанії вказує на відсутність проблем з управління грошовими коштами в банках, послугами яких користується Компанія. Відповідно, резерв під очікувані кредитні збитки не створюється.

## 21 Акціонерний капітал

Зареєстрований капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
Залишок на початок 2022 року	15 796 123 290	139 086
Зміни в капіталі, що відбулися за рахунок чистого прибутку (збитку) -	(248 128)	(248 128)
Залишок на кінець 2023 року	15 796 (124 838)	(109 042)

Дивіденди протягом 2022-2023 років не нараховувались та не виплачувались.

## 22 Позикові кошти

Позикові кошти Компанії деноміновані у таких валютах:

У тисячах гривень 31 грудня 2023 р. 31 грудня 2022 р.

Банківські кредити (рядки 1510) 269 485 327 327

· у гривнях - -

· у доларах 269 485 327 327

Короткострокова поворотна фінансова допомога у гривнях від пов'язаних осіб (рядок 1690) 189 730 8 850

Інша короткострокова поворотна фінансова допомога (рядок 1690) 1 495 581 1 538 710

Облігації власної емісії у гривнях (рядок 1515) 1 524 487 1 524 487

Всього позикових коштів на 31 грудня 3 479 283 3 399 374

Компанія в червні 2021 року відкрила невідновлювальну кредитну лінію терміном на 5 років в АТ "СЕНС БАНК", ліміт кредитної лінії складає - 10 500 000,00 доларів США, фіксована річна процентна ставка складає 10%: за перший рік користування коштами зменшена на 3,5%, за другий рік - зменшена на 2,5%, за третій - зменшена 1,5%, за четвертий рік - зменшена на 1 %, за п'ятий рік діє процентна ставка в розмірі 10 %.

Компанія не застосовує облік хеджування та не уклала угод з метою хеджування своїх зобов'язань в іноземній валюті або ризику процентної ставки.

Справедлива вартість поточних позикових коштів дорівнює їх балансовій вартості, оскільки вплив дисконтування є незначним.

Короткострокова фінансова допомога відображена за первісною вартістю, так як Компанія вважає, що вплив дисконтування є не суттєвим.

В 2018 році Компанією здійснено публічну емісію облігацій в кількості 1 650 000 шт. номінальною вартістю 1 000 грн. відсоткова ставка 25 %. Станом на 31.12.2023 розміщено в кількості 1 524 487 шт.

## 23 Торгова та інша кредиторська заборгованість

Станом на 31 грудня кредиторська заборгованість була представлена таким чином:

У тисячах гривень	2023	2022		
Торгова кредиторська заборгованість	6 369	17 285		
Торгова кредиторська заборгованість перед пов'язаними сторонами	-	-		
Нараховані витрати	-	-		
Нараховані витрати перед пов'язаними сторонами	-	-		
Всього	6 369	17 285		

Станом на 31 грудня інша кредиторська заборгованість була представлена наступним чином:

У тисячах гривень	2023	2022		
Аванси отримані	17 343	24 405		
Аванси отримані від пов'язаних сторін	4	-		
Зобов'язання з інших податків, окрім податку на прибуток	163	9 901		
Всього	17 510	34 306		

#### 24 Поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня поточні забезпечення були представлені таким чином:

	Забезпечення виплат персоналу	Забезпечення правових позовів	Забезпечення гарантій	Інші забезпечення	Усього
На 31 грудня 2021	(2 586)-	-	(2 586)		
Нарахування (267)	-	-			
Використання та списання резерву	364	-	-		
На 31 грудня 2022	(2 490)-	-	(2 490)		
Нарахування (640)	-	-	(640)		
Використання та списання резерву	251	-	-	251	
На 31 грудня 2023	(2 879)-	-	(2 879)		

#### 25 Інші поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня інші поточні зобов'язання були представлені наступним чином:

	2023	2022		
Інша кредиторська заборгованість	1 499 942	1 538 377		
Інша кредиторська заборгованість перед пов'язаними особами	1 366 029	803 061		
Всього	2 865 971	2 341 438		

#### 26 Умовні та контрактні зобов'язання

Середовище діяльності.

Компанія здійснює свою діяльність в Україні. Економіка України є відкритою, недиверсифікованою та вважається ринковою з ознаками перехідної, має критичну залежність від світових цін на сировинні товари та низьку ліквідність на міжнародному ринку капіталу.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала повномасштабне військове вторгнення в Україну. Президент України підписав Указ № 64/2022 "Про введення воєнного стану в Україні". У зв'язку з введенням воєнного стану в Україні тимчасово обмежені конституційні права і свободи людини

і громадянина, передбачені статтями 30-34, 38, 39, 41-44, 53 Конституції України, тимчасові обмеження також накладені права та законні інтереси юридичних осіб. З початку військового вторгнення валютний курс був зафіксований. Остання зміна фіксованого валютного курсу відбулася з 21 липня 2022 року, тоді Національний банк України встановив офіційний курс гривні до долара США 36,5686 грн/дол. США. Починаючи з 3 жовтня 2023 року було запроваджено керування гнучкістю обмінного курсу, яка діяла до дати затвердження даної звітності. Придбання валюти дозволено для обмеженого переліку видів товарів та послуг, зокрема придбання автомобілів та запасних частин до них.

Війна в Україні спричинила жертви серед мирного населення та руйнування цивільної інфраструктури, змушуючи людей залишати свої домівки в пошуках безпеки, захисту та допомоги. За кілька місяців понад вісім мільйонів біженців з України перетнули кордони з сусідніми країнами та багато населення було змушене переїхати всередину країни. Російські атаки націлені на руйнування цивільної інфраструктури по всій Україні, включаючи лікарні та житлові комплекси. При цьому логістичні шляхи на окупованих територіях були пошкоджені та до них немає доступу. Інші залізничні та автомобільні логістичні маршрути доступні для використання, оскільки Україна має розгалужену автомобільну та залізничну мережу. За наявною інформацією, активи, що належать різним підприємствам, не були суттєво знищені, оскільки авіаудари та ракетні удари в основному знищили військову інфраструктуру, об'єкти, аеродроми та цивільні будівлі, за винятком тих, що розташовані на тимчасово окупованій території. Усі порти Чорноморської акваторії припинили роботу через збройний конфлікт на території України, в тому числі морські райони, а експорт через морські порти був повністю заморожений, окрім часткового експорту зернових в рамках "зернового коридору".

Ескалація локального військового конфлікту та перехід до масштабних військових дій з боку Російської Федерації погіршили перспективи стабільного розвитку економічного та фінансового сегментів в Україні, а операційне середовище з тих пір залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності. Враховуючи швидкий характер зміни ситуації та непередбачуваність війни, для оцінки економічних наслідків, ймовірно, знадобиться час. Наразі уряд визначив пріоритетні витрати на оборону та соціальну сферу та продовжував виконувати свої зобов'язання щодо зовнішнього боргу. Проте у 2024 році Компанія планує продовжувати свою діяльність, але вона буде здійснюватися з урахуванням нових зовнішніх чинників та в межах наявних об'єктивних можливостей. Керівництво усвідомлює високі ризики, що пов'язані із екзогенними чинниками, насамперед з триваючою російсько-українською війною.

З огляду на вищевикладене, керівництво Компанії проводить постійний оперативний моніторинг діяльності та забезпечує швидке реагування на поточні події та зміну ситуації. Також, оцінюючи можливі сценарії розвитку подій, Компанія оцінює можливі втрати, як прийнятні з точки зору наявного капіталу і необхідності підтримання його на достатньому рівні та такими, що не вплинуть на здатність Компанії продовжувати діяльність на безперервній основі.

Проте в подальшому вплив вищезазначених подій залежить великою мірою від тривалості та поширення впливу війни на світову та українську економіку, а найбільший вплив на діяльність може мати невизначеність, результат якої залежить від майбутніх подій, що знаходяться поза контролем Компанії, але які можуть впливати на його фінансові звіти в майбутньому.

Керівництво Компанії вживає усіх необхідних заходів, які на його думку будуть достатніми для підтримки стійкості і розвитку бізнесу в сучасних умовах, що склалися.

Компанія виступає поручителем по кредитному договору № 61-В/21 від 16.06.2021 року між ТОВ "Центр комерційних площ" та АТ "Сенс банк".

Фінансова звітність відображає оцінку ключовим керівництвом потенційного впливу економічної ситуації в Україні на діяльність та фінансовий стан Компанії. Подальші зміни в економічній ситуації в країні можуть значно відрізнятись від оцінки керівництва.

Оподаткування. В результаті загальної нестабільної економічної ситуації в Україні податкові органи приділяють все більше уваги діловим колам. У зв'язку з цим регіональне та загальнодержавне податкове законодавство України постійно змінюються. Крім того, зустрічаються випадки їх непослідовного застосування, тлумачення та виконання. Недотримання законів та нормативних актів України може призвести до накладання серйозних штрафів і пені. В результаті майбутніх податкових перевірок можуть бути виявлені додаткові зобов'язання, які не відповідатимуть податковій звітності Компанії. Такими зобов'язаннями можуть бути власне податки, а також суттєві штрафи і пені. У той час як Компанія вважає, що вона відобразила всі операції у відповідності з чинним податковим законодавством, існує велика кількість податкових норм і норм валютного

законодавства, в яких присутня достатня кількість суперечливих моментів, які не завжди чітко і однозначно сформульовані.

Юридичні питання. В ході нормального ведення бізнесу Компанія час від часу одержує претензії. Виходячи з власної оцінки, а також внутрішніх та зовнішніх професійних консультацій, керівництво вважає, що Компанія не зазнає суттєвих збитків у результаті судових позовів, що перевищували б резерви, створені у цій фінансовій звітності.

Станом на 31 грудня 2023 року, 31 грудня 2022 року Компанія не була стороною судових проваджень.

#### 27 Справедлива вартість фінансових інструментів

Справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань визначається наступним чином:

" справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань зі стандартними умовами, що котируються на активних ліквідних ринках, визначається у відповідності з ринковими котируваннями (включаючи векселі, що котируються на організованому ринку, які погашаються, незабезпечені і безстрокові облігації);

" справедлива вартість інших фінансових активів та зобов'язань (виключаючи деривативи) визначається відповідно до загальноприйнятих моделей розрахунку вартості на основі аналізу дисконтованих грошових потоків з використанням цін за поточними ринковими операціями.

На думку керівництва Компанії, балансова вартість фінансових активів та зобов'язань Компанії, відображена в фінансовій звітності, приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

#### 28 Управління ризиками

Управління ризиком капіталу. Компанія управляє своїм капіталом для забезпечення безперервної діяльності в осяжному майбутньому і одночасної максимізації прибутку акціонерів за рахунок оптимізації співвідношення позикових і власних коштів. Керівництво Компанії регулярно переглядає структуру свого капіталу. На основі результатів такого перегляду Компанія вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу шляхом виплати дивідендів/розподілу прибутку, емісії нових акцій/залучення нових внесків до статутного капіталу, а також отримання нових кредитів або погашення існуючої заборгованості.

Структура капіталу Компанії складається із заборгованості, що включає у себе позики та кредиторську заборгованість, готівки, а також капіталу, що належить акціонерам, який складається зі статутного капіталу і нерозподіленого прибутку.

Основні категорії фінансових інструментів. Основні фінансові зобов'язання Компанії включають позики, торговельну та іншу кредиторську заборгованість, а також інші довгострокові зобов'язання. Основною метою даних фінансових інструментів є залучення фінансування для операційної діяльності Компанії. Компанія має фінансові активи такі як торговельна та інша дебіторська заборгованість, а також грошові кошти та їх еквіваленти.

У тисячах гривень 2023 2022

#### Фінансові активи

Дебіторська заборгованість за товари, роботи, послуги 14 181 4 911

Інша поточна дебіторська заборгованість 1 763 909 1 784 902

Грошові кошти та їх еквіваленти 3 745 4 680

Всього фінансові активи 1 781 835 1 794 493

#### Фінансові зобов'язання

Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги 6369 17 285

Інші поточні зобов'язання 2 865 971 2 341 438

Всього фінансові зобов'язання 2 872 340 2 358 723

Кредитний ризик. Компанія наражається на кредитний ризик, який виникає тоді, коли інша сторона договору виявиться неспроможною повністю виконати свої зобов'язання при настанні терміну їх погашення.

Управління кредитним ризиком. Кредитний ризик є суттєвим ризиком для бізнесу Компанії, отже, керівництво приділяє особливу увагу управлінню

кредитним ризиком.

Компанія розробила та впровадила механізм забезпечувальних платежів за договорами оренди, що дає можливість запобігти можливим втратам при настанні неплатоспроможності покупця. Компанія очікує, що таке оцінює концентрацію ризику щодо дебіторської заборгованості як низьку. Компанія не забезпечує дебіторську заборгованість заставою.

Компанія застосовує спрощений підхід МСФЗ 9 для оцінки очікуваних кредитних збитків, який використовує очікуваний збиток протягом всього життя для всієї дебіторської заборгованості та контрактних активів.

Для оцінки очікуваних кредитних збитків для торгової дебіторської заборгованості Компанія застосовує підхід на основі загальних характеристик кредитного ризику та кількості днів прострочення платежу.

Для цілей оцінки ймовірності дефолту Компанія визначає дефолт як ситуацію, коли схильність до ризику відповідає одному або декільком з нижчеперелічених критеріїв:

- прострочення позичальником передбачених договором платежів перевищує 180 днів;

- клієнт відповідає ймовірним критеріям неплатоспроможності, а саме: клієнт є неплатоспроможним або існує ймовірність, що клієнт стане банкрутом.

Ризик ліквідності. Ризик ліквідності це ризик того, що Компанія не зможе погасити свої зобов'язання по мірі їх настання. Позиція ліквідності Компанії ретельно контролюється і управляється. Компанія використовує процес детального бюджетування та прогнозу грошових коштів для того, щоб гарантувати наявність адекватних коштів для виконання своїх платіжних зобов'язань.

Розкриття фінансових зобов'язань Компанії за термінами погашення станом на 31 грудня 2023 представлено нижче:

У тисячах гривень	Впродовж трьох місяців	Від трьох місяців до одного року	Більше одного року	Всього
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	5 299 1 023 47	6 369		
Інші поточні зобов'язання (рядок 1690)	191 338	389 308	2 285 325	2 865 971
Всього:	196 637	390 331	2 285 372	2 872 340

Розкриття фінансових зобов'язань Компанії за термінами погашення станом на 31 грудня 2022 р. представлено нижче:

У тисячах гривень	Впродовж трьох місяців	Від трьох місяців до одного року	Більше одного року	Всього
Торговельна кредиторська заборгованість (рядок 1615)	5 531 4 527 7 227	17 285		
Інші поточні зобов'язання (рядок 1690)	193 155	1 599 637	548 646	2 341 438
Всього:	198 686	1 604 164	555 873	2 358 723

29 Події після закінчення звітного періоду

Станом на дату затвердження даної звітності в Україні все ще продовжується масштабна військова агресія з боку російської федерації, що розпочалася 24 лютого 2022 року. Активні військові дії проводяться у східних та південних регіонах країни, а також здійснюються ракетні удари по всій території країни, зокрема по об'єктах енергетичної інфраструктури, внаслідок чого вводяться обмеження на споживання електроенергії для промислових підприємств та домашніх господарств по всій країні.

Компанія продовжує операційну діяльність, та військові дії, що відбуваються після дати балансу, спричиняють суттєву невизначеність для Компанії в майбутньому, включаючи ризик втрати майна в результаті військових дій, повітряних атак та ракетних ударів, а також дефіцит клієнтів та персоналу, викликаний імміграцією населення та обмеженнями воєнного стану в Україні. Весь рівень можливого впливу подальшого розвитку військових дій на бізнес Компанії невідомий, але його масштаби можуть бути серйозними.

Фінансова звітність Компанії за рік, що закінчився 31.12.2023 року не включає ніяких коригувань, які можуть мати місце в результаті такої невизначеності. Про необхідність таких коригувань буде повідомлено, якщо вони стануть відомі і зможуть бути оцінені.

30 Затвердження фінансової звітності

Фінансову звітність станом на 31 грудня 2023 року та за рік, що закінчився на зазначену дату затверджено до випуску Керівництвом Компанії 31 травня 2024 року.

Директор

О.Ю. Черніцький

Головний бухгалтер

Г.М. Завальнюк

