

Viking Development

Товариство з обмеженою відповідальністю «ВІКІНГ ПАРК» — стабільна українська девелоперська компанія, що здійснює комерційну діяльність під торговою маркою Viking Development, з понад 30-річною історією успіху, що реалізує масштабні житлові та комерційні проекти у Львові та Львівській області.

ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ОГЛЯД

2026



Історія та динаміка розвитку

Понад 30 років на ринку

ВІКІНГ ПАРК — це стабільна українська компанія з доведеною історією успіху та значним досвідом у будівельній галузі. Реєстрація у 1992 році означає, що компанія пережила кілька економічних циклів, зміни законодавства та різні ринкові умови, щоразу демонструючи стійкість і здатність до розвитку.

Адаптація в умовах повномасштабної війни

Незважаючи на повномасштабне вторгнення у 2022 році, компанія успішно адаптувалася до порушень ланцюгів постачання, перебоїв з енергопостачанням та інших операційних викликів. Зберігає планові темпи будівництва всіх об'єктів, не допустивши зупинки жодного проєкту.

Стратегія прискореного будівництва

Впроваджено комплексну стратегію прискореного будівництва, спрямовану на оптимізацію витрат, ранній вихід на ринок, збільшення швидкості реалізації нерухомості та підвищення загальної маржинальності проєктів. Цей підхід дозволяє компанії ефективно управляти грошовими потоками та мінімізувати ризики в умовах невизначеності.

Огляд ринку та позиціонування

Географія діяльності

Основним географічним ринком компанії є місто Львів та Львівська область. Регіон традиційно є одним із найбільш привабливих для інвестицій у нерухомість на заході України завдяки розвиненій інфраструктурі, туристичному потенціалу та відносній безпековій стабільності.

Частка ринку

Компанія займає **15% ринку девелопменту сучасної житлової нерухомості** у м. Львові, базуючись на чотирьох поточних активних проєктах. Це позиціонує Viking Development як одного з ключових гравців регіонального ринку нерухомості.

15%

Частка ринку

у сегменті сучасної житлової нерухомості Львова

4

Активні проєкти

у поточному портфелі компанії

30+

Років досвіду

безперервної діяльності на ринку

Стан ринку нерухомості Львова

Попри загальнонаціональне економічне падіння, спричинене війною, ринок житлової нерухомості Львова продемонстрував **помітну стійкість**. Західні регіони України мають найвищі шанси швидко перевершити довоєнні показники завдяки:

- Внутрішній міграції населення з більш небезпечних регіонів
- Зростанню попиту на якісне житло від переміщених осіб та бізнесу
- Відносній безпековій стабільності порівняно зі східними та центральними регіонами
- Розвитку інфраструктури та залученню інвестицій у регіон

Портфель проєктів: ЖК Viking Park та ЖК Helga

Компанія створює багатоскладові житлові комплекси з унікальними концепціями та розвиненою інфраструктурою. Велика увага на кожному об'єкті приділяється створенню особливої атмосфери та стилю, щоб мешканці отримували не лише насолоду від своїх помешкань, а й відчували себе частиною неповторного простору Viking Development.



ЖК Viking Park — Перший проєкт

Локація: м. Львів, вул. Зелена, 151

Флагманський проєкт компанії, що вирізняється унікальною архітектурою та вже **введений в експлуатацію**. Комплекс став першим реалізованим об'єктом, що підтвердив репутацію Viking Development як надійного забудовника. Успішна реалізація цього проєкту заклала фундамент для розширення портфелю компанії.



ЖК Helga — Сучасний комплекс

Локація: м. Львів, вул. Княгині Ольги

Сучасний комплекс із провідною архітектурою та зручним розташуванням, побудований з дотриманням **європейських екологічних стандартів**. Станом на сьогодні введено в експлуатацію **3 з 5 черг будівництва**, включно з бізнес-центром, що має стати одним із найкращих бізнес-центрів Західної України. Проєкт поєднує житлову та комерційну функції, формуючи цілісний міський простір.

Портфель проєктів: ЖК Viking Hills та ЖК Viking Gardens



ЖК Viking Hills — Екологічний простір

Розташований у місцевості без щільної забудови, комплекс орієнтований на **екологічність та панорамні краєвиди**. На додачу до виняткових краєвидів міста Лева, концепція об'єкту передбачає всеохоплюючу турботу про мешканців, їх безпеку та дозвілля. Проєкт орієнтований на покупців, що цінують простір, тишу та близькість до природи без відриву від міської інфраструктури.



ЖК Viking Gardens — Сокільники

Локація: с. Сокільники (будівництво 3-х черг одночасно, 1а — на завершальній стадії)

Масштабний проєкт, що включає **10 низькоповерхових будинків**, ботанічний сад, підземний паркінг-укриття та експлуатовані покрівлі. Формат малоповерхової забудови з розвиненою зеленою інфраструктурою відповідає сучасним трендам урбаністики та попиту на комфортне середовище проживання за містом із збереженням доступу до Львова.

📄 Всі чотири проєкти реалізуються паралельно, що свідчить про потужні операційні можливості компанії та ефективне управління ресурсами.

Фінансова стійкість та прибутковість компанії

Стабільна прибутковість: Попри загальнонаціональне економічне падіння, спричинене війною, ринок житлової нерухомості Львова продемонстрував помітну стійкість.

Операційна ефективність: Товариство зберігає планові темпи будівництва всіх об'єктів, не допустивши зупинки жодного проєкту

Прозорість та звітність: Діяльність компанії залишається стабільно прибутковою. Ознайомитися з фінансовою звітністю, підтвердженою незалежним аудитором, можна на офіційному сайті.

Прогнозовані фінансові показники

Назва статей	2026 р.	2027 р.	2028 р.
Чистий дохід	910 035,54	1 500 000,00	2 300 000,00
Чистий прибуток	6 399,34	8 000,00	10 000,00
Активи	1 170 156,91	1 300 000,00	1 400 000,00
ЕВІТДА	60 660,89	75 000,00	95 000,00

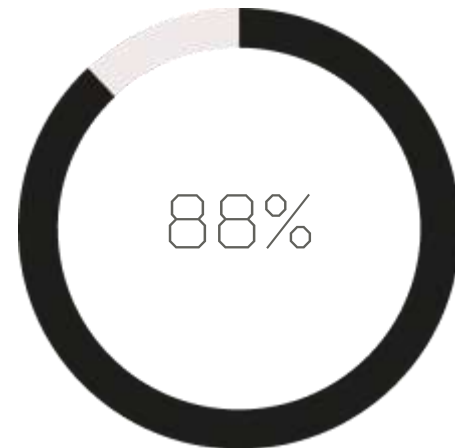
Команда та структура власності

Керівництво

Директором ТОВ «ВІКІНГ ПАРК» є **Іщук Ернест Валентинович** — досвідчений управлінець із загальним управлінським стажем **24 роки**. Як кінцевий бенефіціар основного власника компанії, він безпосередньо зацікавлений у довгостроковому успіху та стабільності бізнесу.

Вебсайт компанії

<https://viking-development.com.ua/>



ТОВ «ТЕПЛОКОМ»
Контрольний пакет

Структура власності

ТОВ «ТЕПЛОКОМ» — 88%

30 800 000 грн статутного капіталу

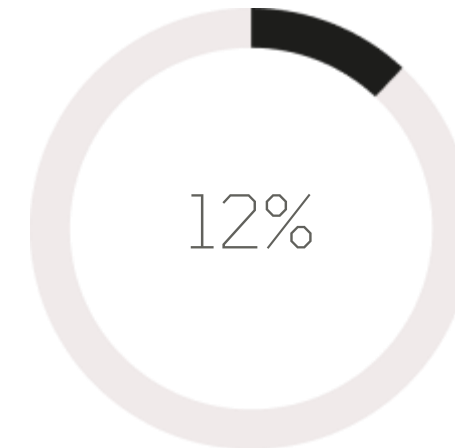
Кінцевий бенефіціар: **Іщук Ернест Валентинович**

АТ «ЗНВКІФ «МІРА-КАПІТАЛ» — 12%

4 200 000 грн статутного капіталу

Кінцевий бенефіціар: **Хома Володимир Євгенович**

Наявність інституційного інвестора (АТ «ЗНВКІФ «МІРА-КАПІТАЛ») серед акціонерів є додатковим підтвердженням прозорості корпоративного управління та інвестиційної привабливості компанії.



АТ «МІРА-КАПІТАЛ»
Інституційний інвестор

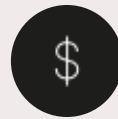
Корпоративні облигації — Серія А

Viking Development пропонує інвесторам корпоративні облигації із захистом від інфляційних ризиків та передбачуваним доходом. Інструмент розроблено з урахуванням потреб як приватних, так і інституційних інвесторів.



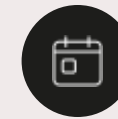
Параметри випуску

Серія А, іменні, відсоткові, ординарні, незабезпечені корпоративні облигації. Обсяг випуску: **100 000 000 грн** (100 000 шт.).
Номінал: **1 000 грн** за 1 облигацію. Мінімальна сума угоди — 1 облигація.



Дохідність

Ставка на 1-4 відсоткові періоди— **9% річних у гривні з індексацією до дол США** для захисту від інфляції та девальвації, що забезпечує реальну збереженість вартості інвестиції.



Виплати та термін

Відсоткові виплати — **щоквартально** (кожен 91 день). Термін інвестиції: **від 12 до 36 місяців** у зв'язку з щорічною офертою на викуп облигацій. Погашення — у квітні 2028 року. Регулярні виплати за облигаціями забезпечують передбачуваний грошовий потік для інвестора.

Переваги для інвестора

- Доступність: мінімальний поріг входу — від 1 000 грн
- Захист від валютних ризиків через індексацію виплат до курсу гривні до дол США
- Щоквартальний регулярний передбачуваний дохід
- Прозора організаційна правова структура емітента з відомою історією

Особа, що здійснює розміщення без надання гарантії – Інвестиційна фірма "УНІВЕР КАПІТАЛ".

Чому варто інвестувати?

БЕЗПЕКА

Перші в Україні нецільові облигації — новий стандарт безпеки.

Ви інвестуєте не просто в «цеглу», а в диверсифіковану екосистему та активи надійного забудовника. Ваші кошти працюють на загальний успіх компанії Viking Development, а не залежать від одного конкретного об'єкта. Це мінімізує ризики: навіть за умов зміни графіків на одному з майданчиків, ви гарантовано отримуєте свої відсотки, оскільки вони виплачуються із сукупного прибутку всіх проєктів девелопера.

РОЗВИТОК

Інвестиція у реальний сектор — ваш внесок у розбудову Львова.

Ви стаєте частиною стратегічного розвитку країни. Фінансуючи реальні інфраструктурні об'єкти, ви не лише підтримуєте національну економіку, а й безпосередньо долучаєтесь до створення нових, сучасних стандартів життя.

Контакти та наступні кроки

Офіційні контакти

Адреса: Україна, 79035, Львівська обл., м. Львів, вул. Зелена, буд. 151

Телефон: +380 67 721 35 35

Email: vikingpark.office@gmail.com
vikingpark.ernest@gmail.com

Вебсайт: <https://viking-development.com.ua/>

Соціальні мережі

Компанія активно веде сторінки у **Facebook** та **Instagram**, регулярно публікуючи оновлення щодо ходу будівництва, нових проєктів та корпоративних новин. Інвесторам рекомендується слідувати за офіційними каналами для отримання актуальної інформації.

Для потенційних інвесторів

Зацікавленим особам пропонується звернутися безпосередньо до компанії для отримання повного проспекту емісії, фінансової звітності та проведення особистої зустрічі з керівництвом. Viking Development відкрита до діалогу з інвесторами та партнерами.

- Для отримання останніх даних рекомендується звертатися безпосередньо до компанії.



Партнерство

Viking Development відкрита до діалогу з інвесторами, фінансовими інституціями та стратегічними партнерами.



Прозорість

Компанія забезпечує повну інформаційну відкритість щодо всіх проєктів, фінансового стану та корпоративного управління.



Розвиток

Чотири активні проєкти та випуск облігацій свідчать про амбітні плани компанії щодо подальшого зростання.