

КОДИ		
2026	01	01
39956099		
UA8000000000719633		
230		
64.30		

Дата (рік, місяць, число) _____

Підприємство Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ОБРІЙ" за ЄДРПОУ _____

Територія м. Київ, Подільський район за КОАТУУ _____

Організаційно-правова форма господарювання акціонерне товариство за КОПФГ _____

Вид економічної діяльності Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти за КВЕД _____

Середня кількість працівників¹ 0

Адреса, телефон 04080, м. Київ, вулиця Кирилівська, буд. 118/2

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

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку _____
за міжнародними стандартами фінансової звітності _____

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 20 25 р.

Форма N 1

Код за ДКУД

1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000		
первісна вартість	1001		
накопичена амортизація	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005		
Основні засоби	1010		
первісна вартість	1011		
знос	1012		
Інвестиційна нерухомість	1015		
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		
Знос інвестиційної нерухомості	1017		
Довгострокові біологічні активи	1020		
Первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021		
Накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022		
Довгострокові фінансові інвестиції:	1030		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1035		
інші фінансові інвестиції	1040	1 113 045	13 500
Довгострокова дебіторська заборгованість	1045		
Відстрочені податкові активи	1050		
Гудвіл	1060		
Відстрочені аквізиційні витрати	1065		
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1090		
Інші необоротні активи	1095	1 113 045	13 500
Усього за розділом I			
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	39 288	186 622
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104	39 288	186 622
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестрахування	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130		6
з бюджетом	1135		6 233
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	9	37
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5 737	3 520
Поточні фінансові інвестиції	1160		
Гроші та їх еквіваленти	1165	2 896	11 357
Готівка	1166		
Рахунки в банках	1167	2 896	11 357
Витрати майбутніх періодів	1170		
Витрати майбутніх періодів	1180		
Частка перестраховика у страхових резервах	1190	6 437	1 396 086
Інші оборотні активи	1195	54 367	1 603 861
Усього за розділом II	1200		
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
Баланс	1300	1 167 412	1 617 361

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (паіовий) капітал	1400	145 000	145 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		
Капітал у дооцінках	1405		
Додатковий капітал	1410	175 156	175 156
Емісійний дохід	1411	175 156	175 156
Накопичені курсові різниці	1412		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	156 253	12 320
Неоплачений капітал	1425	()	()
Вилучений капітал	1430	()	()
Інші резерви	1435		
Усього за розділом I	1495	476 409	332 476
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Пенсійні зобов'язання	1505		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515	661 648	
Довгострокові забезпечення	1520		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521		
Цільове фінансування	1525		
Благодійна допомога	1526		
Страхові резерви	1530		
Інвестиційні контракти	1535		
Призовий фонд	1540		
Резерв на виплату джек-поту	1545		
Усього за розділом II	1595	661 648	
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Векселі видані	1605		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610		
товари, роботи, послуги	1615	2 251	3 034
розрахунками з бюджетом	1620	2 352	138
у тому числі з податку на прибуток	1621	1 015	
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	4 472	1 248 451
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	19 285	
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650		
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1665		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670		
Інші поточні зобов'язання	1690	995	33 262
Усього за розділом III	1695	29 355	1 284 885
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700		
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800		
Баланс	1900	1 167 412	1 617 361

ерівник ТОВ "КУА "Інвест-онсалтинг"

соба, на яку покладено ведення ухгалтерського обліку

Гук О.В.
Луценко П.Г.

Підприємство

Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ОБРІЙ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2026	01	01
39956099		

за ЄДРПОУ

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за _____ рік 20 25 р.

Форма N 2

Код за ДКУД

1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	319 621	97 519
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(233 925)	(72 170)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:			
прибуток	2090	85 696	25 349
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120	1 477	718
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121		
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	(5 014)	(2 404)
Витрати на збут	2150	(42 527)	(18 812)
Інші операційні витрати	2180		(1 594)
Витрат від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181		
Витрат від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2182		
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	39 632	3 257
збиток	2195		
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220		
Інші доходи	2240	32 560	
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250		(18)
Втрати від участі в капіталі	2255		
Інші витрати	2270	(31 932)	(239)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	40 260	3 000
збиток	2295		
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	40 260	3 000
збиток	2355		

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400		
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		
Накопичені курсові різниці	2410		
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415		
Інший сукупний дохід	2445		
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450		
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455		
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460		
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	40 260	3 000

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500		
Витрати на оплату праці	2505		
Відрахування на соціальні заходи	2510		
Амортизація	2515		
Інші операційні витрати	2520	47 541	21 216
Разом	2550	47 541	21 216

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	145000	145000
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	145000	145000
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	277,66	20,69
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	277,66	20,69
Дивіденди на одну просту акцію	2650		

Керівник ТОВ "КУА "Інвест-Консалтинг"

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку

Гук О.В. _____

Луценко П.Г. _____



Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2026	01	01
39956099		

Підприємство

Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ОБРІЙ"

за ЄДРПОУ

(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)за 20 25 р.

Форма N 3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	425 352	
Повернення податків і зборів	3005		
у тому числі податку на додану вартість	3006		
Цільового фінансування	3010		
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011		
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	539 947	336 262
Надходження від повернення авансів	3020	84 981	
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	1 030	327
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035		
Надходження від операційної оренди	3040		
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045		
Надходження від страхових премій	3050		
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055		
Інші надходження	3095	87	198
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(228 834)	(40 105)
Праці	3105	()	()
Відрахувань на соціальні заходи	3110	()	()
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(19 942)	(3 692)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	()	()
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(19 770)	(2 500)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(172)	()
Витрачання на оплату авансів	3135	(578 716)	(278 948)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(11 136)	(10 593)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	()	()
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	()	()
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	()	()
Інші витрачання	3190	(205)	(1 625)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	212 564	1 824
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	29 190	
необоротних активів	3205		

Надходження від отриманих:			
відсотків	3215		
дивідендів	3220		
Надходження від деривативів	3225		
Надходження від погашення позик	3230		
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235		
Інші надходження	3250		
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(28 800)	()
необоротних активів	3260	()	()
Виплати за деривативами	3270	()	()
Витрачання на надання позик	3275	()	()
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	()	()
Інші платежі	3290	()	()
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	390	
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300		
Отримання позик	3305		
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310		
Інші надходження	3340		
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	()	()
Погашення позик	3350	()	()
Сплату дивідендів	3355	(204 493)	()
Витрачання на сплату відсотків	3360	()	()
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	()	()
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	()	()
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	()	()
Інші платежі	3390	()	()
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-204 493	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	8 461	1 824
Залишок коштів на початок року	3405	2 896	1 072
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	11 357	2 896

Керівник ТОВ "КУА
"Інвест-Консалтинг"

Особа, на яку покладено
ведення бухгалтерського
обліку



Гук О.В.

Луценко П.Г.

Підприємство Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ОБРІЙ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
39956099		

Звіт про власний капітал
за 20 25 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	145 000		175 156		156 253			476 409
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	145 000		175 156		156 253			476 409
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					40 260			40 260
Інший сукупний дохід за звітний період	4110								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					(184 193)			(184 193)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
Видучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Видучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295					(143 933)			(143 933)
Залишок на кінець року	4300	145 000		175 156		12 320			332 476

Керівник ТОВ "КУА "Інвест-Консалтинг"

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку

Гук О.В.
Луценко П.Г.



Підприємство Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ОБРІЙ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за СДРПОУ

КОДИ		
2026	01	01
39956099		

Звіт про власний капітал

за 20 24 р.

Форма N 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	145 000		175 155		173 553			493 708
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	145 000		175 155		173 553			493 708
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					3 000			3 000
Інший сукупний дохід за звітний період	4110								
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111								
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112								
Накопичені курсові різниці	4113								
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114								
Інший сукупний дохід	4116								
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200					(20 300)			(20 300)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205								

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Відрахування до резервного капіталу	4210								
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215								
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220								
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225								
Внески учасників: Внески до капіталу	4240								
Погашення заборгованості з капіталу	4245								
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260								
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265								
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270								
Вилучення частки в капіталі	4275								
Зменшення номінальної вартості акцій	4280								
Інші зміни в капіталі	4290			1					1
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295			1		-17 300			-17 299
Залишок на кінець року	4300	145 000		175 156		156 253			476 409

Керівник ТОВ "КУА "Інвест-Консалтинг"

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку



ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД ОБРІЙ

за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

1. Загальні відомості
2. Загальна основа формування фінансової звітності
3. Суттєва інформація про облікову політику
4. Основи припущення, оцінки та судження
5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості
6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах
 - 6.1 Необоротні активи, нематеріальні активи
 - 6.2 Запаси
 - 6.3 Майнові права на нерухомість
 - 6.4 Дебіторська заборгованість
 - 6.5 Інша заборгованість
 - 6.6 Інші поточні активи
 - 6.7 Грошові кошти та їх еквіваленти
 - 6.8 Фінансові активи
 - 6.9 Довгострокові зобов'язання
 - 6.10 Поточні зобов'язання
 - 6.11 Доходи
 - 6.12 Витрати
 - 6.13 Адміністративні витрати та витрати на збут
 - 6.14 Фінансові результати
 - 6.15 Власний капітал
7. Розкритті іншої інформації
 - 7.1 Інформація про операції з пов'язаними особами
 - 7.2. Умовні зобов'язання
 - 7.3. Політика управління ризиками
 - 7.4. Управління капіталом
 - 7.5. Події після звітної дати

1. ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ» (далі – Товариство) є інститутом спільного інвестування, що надає фінансові послуги на ринку цінних паперів, створене у формі акціонерного товариства на визначений строк для провадження виключно діяльності зі спільного інвестування.

Код ЄДРПОУ: 41519834

Повне найменування Товариства: АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ»

Скорочена найменування Товариства: АТ «ОБРІЙ»

Тип ІСІ: закритий

Вид ІСІ: недиверсифікований

Належність: венчурний

Строк діяльності Товариства – 50 (п'ятдесят) років з дня внесення відомостей про Товариство до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування

Реєстраційний код за ЄДРІСІ: 13300337 (дата внесення відомостей 04.09.2015 р.)

Юридична адреса Товариства: 04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань: 18.08.2015, 1 070 102 0000 059107

Основний вид економічної діяльності: 64.30 трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Предметом діяльності Товариства є провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) коштів учасників Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування. Пріоритетними напрямками інвестиційної діяльності Товариства є:

- будівництво;
- фінансова та страхова діяльність;
- операції з рухомим та нерухомим майном;
- знаки для товарів та послуг.

Інвестування може здійснюватися шляхом придбання цінних паперів, корпоративних прав підприємств, що здійснюють діяльність у вищезазначених напрямках, майнових прав на об'єкти інтелектуальної власності. Інвестування може здійснюватися в інші активи, дозволені чинним законодавством України.

Активи Товариства можуть складатися з: грошових коштів, у тому числі в іноземній валюті, на поточних та депозитних рахунках, відкритих у банківських установах, банківських металів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, визначених Законом України «Про цінні папери та фондовий ринок», цінних паперів іноземних держав та інших іноземних емітентів, корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, майнових прав і вимог, а також інших активів, дозволених законодавством України, з урахуванням обмежень, встановлених Законом України «Про інститути спільного інвестування».

Активи Товариства можуть повністю складатися з коштів, нерухомості, корпоративних прав, прав вимоги та цінних паперів, що не допущені до торгів на фондовій біржі.

До складу активів Товариства можуть входити боргові зобов'язання. Такі зобов'язання можуть бути оформлені векселями, заставними, договорами відступлення права вимоги, позики та в інший спосіб, дозволений законодавством.

Товариство має право надавати кошти у позику. Позики за рахунок коштів Товариства можуть надаватися тільки юридичним особам за умови, що не менш як 10 відсотків статутного капіталу відповідної юридичної особи належить Товариству.

Права вимоги можуть бути залучені виключно до складу активів венчурного фонду та лише за кредитними договорами. Залучення компанією з управління активами до складу активів венчурного фонду прав вимоги за кредитними договорами здійснюється шляхом укладення з банківською установою договорів відступлення права вимоги. Предметом договору відступлення права вимоги може бути право вимоги за кредитним договором, оцінка вартості якого проведена банківською установою з урахуванням ризиків невиконання боржником своїх зобов'язань та була здійснена не пізніше одного місяця до укладання такого

договору. Право вимоги за кредитним договором, укладеним банківською установою з фізичною особою, може бути залучене до складу активів Товариства, якщо сума наданого такій фізичній особі кредиту становить не менше 1500 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі станом на дату укладення такого договору надання кредиту.

До складу активів Товариства може входити іноземна валюта, у тому числі та, що придбана через банки, які мають відповідну ліцензію.

Діяльність зі спільного інвестування здійснюється після внесення Товариства до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування та отримання відповідного свідоцтва.

Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Товариства.

Товариство провадить свою діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про інститути спільного інвестування», «Про цінні папери та фондовий ринок», та чинного законодавства України, нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, цього Статуту, Регламенту та внутрішніх документів Товариства.

Товариство є юридичною особою відповідно до законодавства України.

Товариство вважається створеним і набуває статусу юридичної особи з дня його державної реєстрації в установленому законодавством порядку.

Товариство створюється як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Товариства.

Учасники

Станом на 31 грудня 2025 року зареєстрованим учасником Товариства є:

<i>Учасники</i>	<i>Резиденство</i>	<i>Відсоток участі голосуючих акцій,%</i>
«КЛІФФ КЕПІТАЛ ГРОВС АІФ ВІ-СІ-АЙ-СІ ЛТД» (КІПР) HE332098	нерезидент	100

2. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

2.1. Заява про відповідність

Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції офіційно оприлюдненій станом на 31 грудня 2025 року на веб-сайті Міністерства фінансів України (https://mof.gov.ua/uk/translation_of_international_financial_reporting_standards_2025_to_be_completed-827).

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ.

2.2. Зміни до стандартів, що були випущені та набули чинності з 1 січня 2025 року і пізніше

Товариство проаналізувало випущені поправки до МСБО 21 та оскільки їх застосування не має суттєвого впливу на фінансову звітність товариства та зміни не потребують перегляду облікової політики – не робить детального розкриття інформації у цій звітності

2.3 Нові стандарти, що набудуть чинності з 1 січня 2026 року та пізніше.

Товариство проаналізувало нові стандарти та поправки, що набирають чинності з 1 січня 2026 року та пізніше – оскільки їх застосування не має суттєвого впливу на фінансову звітність товариства та зміни не потребують перегляду облікової політики – не робить детального розкриття інформації у цій звітності.

З 1 січня 2027 року набуває чинності новий стандарт бухгалтерського обліку МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності», що замінює МСБО 1 «Подання фінансової звітності». Товариство планує застосувати стандарт з дати його обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2027 року та протягом 2026 року розробити план дій для впровадження стандарту.

2.4 Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;

відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;

є нейтральною, тобто вільною від упереджень;

є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку: а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання; б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності. Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

2.5. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України – гривня, складена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч.

2.6. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства складена на основі припущення про безперервність діяльності.

Станом на дату балансу Товариство має стабільні грошові надходження від продажу нерухомості та має діючі Інвестиційні договори, за якими очікується отримання об'єктів нерухомості з подальшою реалізацією – керівництво Товариства прогнозує надходження економічних вигід від здійснення таких операцій у наступних звітних періодах. У Товариства наявні достатні грошові кошти для покриття короткострокових потреб та наявні відповідні договори, по яких кошти в майбутньому будуть отримані для генерації достатніх грошових потоків для виконання своїх зобов'язань у встановлені строки. Товариству не потрібно домовлятися з кредиторами про реструктуризацію зобов'язань та не потрібно зменшувати його операційні витрати. Чистий прибуток 2025 року становив 40 260 тис. грн., прибуток від реалізації нерухомості – 85 696 тис. грн., чистий рух коштів від звичайної діяльності – 212 954 тис. грн

Товариством було проаналізовано стан діяльності контрагентів, їх фінансову стабільність та спроможність вести свою діяльність в умовах воєнного стану. Всі контрагенти компанії

здійснюють свою діяльність на територіях, де наразі не ведуться активні бойові дії, мають спроможність вести свою діяльність та можливість отримувати прибуток від такої діяльності.

На момент затвердження цієї фінансової звітності, активні бойові дії не критично вплинули на діяльність Товариства і цілком вдалося організувати дистанційний режим праці співробітників Компанії з управління активами та забезпечити організацію бухгалтерського обліку, фіксування фактів та здійснення всіх господарських операцій.

Економічні наслідки війни безумовно мають вплив на діяльність Товариства. Сила впливу військового стану на дату підготовки цієї фінансової звітності залишається невизначеною, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах. Керівництвом Товариства були уважно розглянуті всі ризики пов'язані із ситуацією в країні та вирішено, що суттєвої невизначеності щодо можливості Товариства продовжувати свою діяльність на період, як мінімум 12 місяців з дати цієї фінансової звітності, не існує.

2.7. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 27 січня 2026 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.8. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2025 року

3. СУТТЄВА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ОБЛІКОВУ ПОЛІТИКУ

При складанні даної фінансової звітності здебільшого були застосовані принципи облікової політики та методи розрахунків, що лише дублюють та узагальнюють зміст вимог стандартів МСФЗ щодо визнання й оцінки, містять стандартизовану інформацію, та не містять специфічної чи суттєвої інформації, від пропуску якої може статись викривлення фінансової звітності Товариства.

Товариство є платником податку на прибуток на загальних підставах. При цьому товариство не нараховує **податок на прибуток**, відстрочені податкові активи та зобов'язання на доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, в тому числі на доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування.

Товариство визнає **актив у стадії створення**, якщо базовий актив обов'язково потребує суттєвого часу для його створення. При цьому суттєвим товариство вважає час, який становить більше, ніж один рік.

Витрати, пов'язані із придбанням таких активів, безпосередньо відносяться до собівартості базового активу і визнаються за первісною вартістю у відповідних групах обліку таких базових активів. До таких витрат Товариство включає вартість майнових прав на отримання базових активів у власність Товариства, вартість деривативів на придбання базових активів, інші витрати, в т. ч. фінансові, що безпосередньо пов'язані з придбанням активу у стадії створення і чітко ідентифікуються.

У фінансовій звітності витрати, пов'язані із придбанням базового активу, включаються до необоротних або оборотних активів, в залежності від стадії будівництва або подальшого використання чи призначення базового активу.

Витрати, пов'язані з активом у стадії створення, коли базовий актив є готовим для використання або реалізації, Товариство визнає витратами того періоду, в якому вони понесені.

Товариство визнає в якості активу у стадії створення Інвестиційну участь, що надає Товариству право на отримання нерухомого майна об'єктах будівництва, в які Товариство здійснює інвестування під час їх будівництва протягом періоду, що перевищують календарний рік.

Товариство придбаває у склад активів **майнові права** на об'єкти нерухомості з цілпо подальшої реалізації. Первісне визнання майнових прав відбувається за ціною придбання активу. Облік майнових прав на нерухомість ведеться у складі запасів.

Суми податків, що утримуються з дивідендів при їх виплаті учасникам, відображаються у фінансовій звітності разом із сумами дивідендів, як єдиний платіж, оскільки Товариство виступає податковим агентом і такі суми не є самостійними грошовими потоками, а частиною механізму розрахунків із власниками.

4. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. 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 за МСФЗ, наведені нижче.

Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Товариства враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Керівництво Товариства вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня. Товариство планує використовувати оцінки, які базуються на професійній компетенції оцінювачів залучених зовнішніх експертних оцінок.

На звітну дату, на балансі Товариства обліковується інвестиційна нерухомість, керівництвом Товариства прийнято рішення проводити незалежну експертну оцінку 1 раз на рік станом на 31 грудня звітного періоду.

Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

Використання ставок дисконтування

Ставка дисконту – це процентна ставка, яка використовується для перерахунку майбутніх потоків доходів в єдине значення теперішньої (поточної) вартості, яка є базою для визначення ринкової вартості бізнесу. З економічної точки зору, в ролі ставки дисконту є бажана інвестору ставка доходу на вкладений капітал у відповідні з рівнем ризику подібні об'єкти інвестування, або ставка доходу за альтернативними варіантами інвестицій із зіставлення рівня ризику на дату оцінки. Ставка дисконту має визначатися з урахуванням трьох факторів:

- а) вартості грошей у часі;
- б) вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- в) фактору ризику або міри ймовірності отримання очікуваних у майбутньому доходів.

Поточну дебіторську заборгованість, в тому числі видані позики, без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за первісною сумою, якщо вплив дисконтування є несуттєвим. Рівень суттєвості для дисконтування такої заборгованості передбачено в розмірі 10 % від її номінальної суми.

Поріг суттєвості для дисконтування депозитів базується на відхиленнях дисконтованих грошових потоків, який складає 10 %.

Товариством прийнято рішення у якості джерела інформації для визначення ставки дисконтування фінансових інструментів використовувати інформацію про середньозважену ставку за портфелем банківських депозитів/кредитів у відповідній валюті з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> розділ «Вартість строкових депозитів».

Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожен звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

На сьогодні присутній високий ступінь невизначеності щодо економічного та соціального стану України, обумовлений повномасштабним вторгненням, що суттєво ускладнює прогнозування майбутнього. У зв'язку з нестабільним середовищем та високим ступенем невизначеності Компанія з управління активами постійно відслідковує зміни на офіційних вебпорталах, щоб мати можливість оперативно реагувати та достовірно відображати фінансовий стан Товариства.

5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вхідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю. Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.	Дохідний	Контрактне право, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки

Товариство здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду.

Усі активи та зобов'язання, для яких справедлива вартість оцінюється та розкривається у фінансовій звітності, розподіляються на категорії в межах ієрархії справедливої вартості, яку можна описати на основі найнижчих рівнів вхідних даних, який є важливими для оцінки справедливої вартості загалом. Ієрархія справедливої вартості встановлює найвищий пріоритет для цін котирування (нескоригованих) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання (вхідні дані 1-го рівня) та найнижчий пріоритет для закритих вхідних даних (вхідні дані 3-го рівня).

Для активів та зобов'язань, які визнаються у фінансовій звітності на регулярній основі, Товариство визначає, чи відбулися переміщення між рівнями ієрархії у справедливій вартості шляхом переоцінки категоризації (на основі найнижчого рівня вхідних даних, який є важливим для оцінки справедливої вартості) на кінець кожного звітного періоду.

З метою визначення ринкового курсу фінансових інструментів рівня 1 ієрархії використовується лише інформація про мінімальну ціну продажу останньої угоди (угоди) або ціни пропонування, які є репрезентативними, на дату оцінки. При цьому справедлива вартість фінансових інструментів, що торгуються на активному ринку, вимірюється як добуток ціни котирування на ринку за окремим активом чи зобов'язанням та їх кількості, що утримується Товариством.

Справедлива вартість фінансових інструментів, які не торгуються на активному ринку, рівень 2 ієрархії, оцінюється на основі ціни, яка буде отримана від продажу при звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

Для оцінки справедливої вартості фінансових інструментів, щодо яких відсутня зовнішня ринкова інформація про ціноутворення, рівень 3 ієрархії, Товариство використовує дохідний оціночний підхід, застосовуючи моделі дисконтованих грошових потоків або моделі капіталізації доходу на підставі фінансових даних об'єктів інвестицій. Справедлива вартість в такому разі визначається Товариством зазвичай із залученням незалежних оцінювачів на дату оцінки.

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

тис. грн.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не спостережуваними)		Усього	
	Дата оцінки	31.12.25р.	31.12.24р.	31.12.25р.	31.12.24р.	31.12.25р.	31.12.24р.	31.12.25р.
Грошові кошти	11 357	2 896	-	-	-	-	11 357	2 896
Дебіторська заборгованість	-	-	-	-	3 557	9	3 557	9
ВСЬОГО	11 357	2 896	-	-	3 557	9	14 914	2 905

Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У Товариства за звітний період відсутні переміщення між 1-м, 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості.

6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ, ЩО ПІДТВЕРДЖУЄ СТАТТІ ПОДАНІ У ФІНАНСОВИХ ЗВІТАХ

6.1 Необоротні активи, нематеріальні активи

До непоточних активів Товариства належить Інвестиційна участь у будівництві житлового будинку № 9-12 з вбудовано-прибудованим паркінгом № 33 у складі житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами по вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києва згідно з Інвестиційним договором № 9-12/МЛ/К1 від 21.02.2022 р. укладеного з ТОВ «КОМПАНІЯ ЕЛОНГ» (код за ЄДРПОУ 32588735) – замовником будівництва. На виконання умов інвестиційного договору, після завершення будівництва та введення Об'єкту в експлуатацію (запланований термін прийняття Об'єкта в експлуатацію – 4 квартал 2026 року) Товариство отримує у власність приміщення у Об'єкті, перелік та розмір яких зазначений в додатку до інвестиційного договору № 1 від 21.02.2022 року. Інвестиційна участь Товариства на кінець року становить 13 500 тис. грн

Також на початок року до необоротних активів у стадії створення належала Інвестиційна участь у будівництві житлового будинку № 13-17 з вбудовано-прибудованим паркінгом № 34 у складі житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами за адресою: вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києва (далі Об'єкта) згідно з Інвестиційним договором №13-17-МЛ/К від 19.12.2021р. укладеного з ТОВ «КОМПАНІЯ ЕЛОНГ» (код за ЄДРПОУ 32588735) – замовником будівництва. На виконання умов інвестиційного договору, після завершення будівництва та введення Об'єкту в експлуатацію (запланований термін прийняття Об'єкта в експлуатацію – II квартал 2026 року) Товариство отримує у власність приміщення у Об'єкті, перелік та розмір яких зазначений в додатку до інвестиційного договору № 1 від 24.12.2021 року. Протягом звітного періоду були підписані Додаткові договори № 7 та 8 до Додатку відповідно до яких відбулась зміна переліку об'єктів. Сторонами було прийнято, що переплата у розмірі 72 197 тис. грн. підлягає поверненню до 31.12.2025 року. У зв'язку з цим балансову вартість непоточного активу було зменшено та визнано дебіторську заборгованість із повернення коштів в розмірі 72 197 тис. грн. Товариство визнавало резерв під очікувані кредитні збитки у розмірі 2 865 тис. грн. При погашенні заборгованості резерви були визнані у складі інших доходів звітного періоду. У зв'язку з наближенням строку введення об'єкта в експлуатацію та реалізацією отриманих

приміщень протягом наступного року, станом на 31 грудня 2025 року – було здійснено перекласифікацію активу у сумі 1 354 443 тис. грн. до складу оборотних активів.

6.2 Запаси

В звітному періоді після завершення будівництва офісно-житлового будинку з підземним паркінгом на вул. Березняківська, 29 у Дніпровському районі м. Києва, якому Наказом Департаменту містобудування та архітектури Виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) № 1097 від 18 серпня 2025 року присвоєно адресу: м. Київ, вул. Березняківська, буд. 29-А Товариством, згідно умовам інвестиційних договорів №2-БРЗ та №3-БРЗ від 04 квітня 2025 року, були отримані у власність об'єкти нерухомості (квартири та машино-місця) загальною площею 3 762,6 кв. м.:

- квартири 3 473,6 кв. м. балансовою вартістю 152 838 тис. грн.;
- машино-місця (паркінги) 289,0 кв. м. балансовою вартістю 10 597 тис. грн.

01 вересня 2025 року Товариством були отримані у власність об'єкти нерухомості (квартири) площею 3 473,6 кв. м, згідно акту прийому-передачі №1 від 01 вересня 2025 року до інвестиційного договору №2-БРЗ від 04 квітня 2025 року з ТОВ «ПАЙНЕРІ ПАРК» та машино-місця площею 289,0 кв. м, згідно акту прийому-передачі №1 від 01 вересня 2025 року до інвестиційного договору №3-БРЗ від 04 квітня 2025 року з ТОВ «ПАЙНЕРІ ПАРК».

Балансова вартість об'єктів нерухомості до продажу дорівнює собівартості придбання без податку на додану вартість (ПДВ) для нежитлової нерухомості або з ПДВ для житлової нерухомості та з урахуванням додаткових витрат пов'язаних з придбанням та оформленням права власності на об'єкти нерухомості.

Загальна вартість запасів на 31 грудня 2025 року складає 186 622 тис. грн.

тис. грн

Запаси: групи об'єктів нерухомості	Станом на 31.12.2024 р.	Надходження/ збільшення вартості	Вибуття	Коригування (уцінка)	Станом на 30.09.2025 р.
	Балансова вартість	Балансова вартість	Балансова вартість	Балансова вартість	Балансова вартість
Квартири, вул. Березняківська, 29	0	226 812	59 485	0	167 327
<i>Кількість, м2</i>	<i>0</i>	<i>4 570,5</i>	<i>1 141,1</i>	<i>0</i>	<i>3 429,4</i>
Квартири, проспект Перемоги, будинок 42-А	27 835	0	22 687	0	5 148
<i>Кількість, м2</i>	<i>463,9</i>	<i>0</i>	<i>378,1</i>	<i>0</i>	<i>85,8</i>
Машино-місця (паркінги), вул. Березняківська, 29	0	10 602	1 203	0	9 399
<i>Кількість, м2</i>	<i>0</i>	<i>289,0</i>	<i>32,8</i>	<i>0</i>	<i>256,2</i>
Машино-місця (паркінги), проспект Перемоги, будинок 42-А	11 453	0	6 705	0	4 748
<i>Кількість, м2</i>	<i>475,0</i>	<i>0</i>	<i>284,9</i>	<i>0</i>	<i>190,1</i>
Разом	39 288	237 414	90 080	0	186 622
<i>Кількість, м2</i>	<i>938,9</i>	<i>4 859,5</i>	<i>1 836,9</i>	<i>0</i>	<i>3 961,5</i>

Протягом звітнього періоду Товариством, згідно умов інвестиційних та попередніх договорів купівлі-продажу, було передано об'єкти нерухомості балансовою вартістю 90 080 тис. грн. Чистий дохід від продажу склав 74 248 тис. грн.

У 2026 році Товариство планує надалі передавати об'єкти нерухомості кінцевим покупцям, що сплатили за них інвестиційні та забезпечувальні платежі.

6.3 Майнові права на нерухомість.

Протягом 2025 року Товариство здійснювало операцію з купівлі та продажу майнових прав на об'єкти нерухомості. Майнові права на квартири в будинку № 13-17 з вбудовано-

прибудованим паркінгом № 34 у складі житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами за адресом: вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києва були придбані у ТОВ «Компанія Елонг» (код за ЄДРПОУ 32588735). Облік майнових прав ведеться за вартістю придбання у складі запасів. За звітний період загальна вартість придбання склала 177 113 тис. грн., в тому числі ПДВ. Придбані майнові права були продані фізичним особам згідно умовам договорів купівлі-продажу майнових прав. Вартість продажу склала 245 373 тис. грн., в тому числі ПДВ. Собівартість реалізованих майнових прав – 143 845 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2025 року у складі запасів майнові права відсутні.

6.4 Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Станом на 31 грудня 2025 року у Товариства існує наступна дебіторська заборгованість:

Вид заборгованості	Контрагент	Сума боргу	Резерв під очікувані кредитні збитки	Сума боргу з врахуванням резерву ОКЗ
Відсотки за залишками коштів	АТ «СЕНС БАНК»	37	0	37
Повернення грошових коштів	ТОВ «КОМПАНІЯ ЕЛОНГ»	3 520	0	3 520
Разом:		3 557	0	3 557

тис. грн.

Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів станом на 31 грудня 2025 року складається з нарахованих відсотків на залишки коштів на рахунках Товариства.

Дебіторська заборгованість з повернення грошових коштів складається з заборгованості, яка виникла перед Товариством згідно з Договором про розірвання Договору №МЛ13-17/МП/0925_4 купівлі-продажу майнових прав від 31.12.2025р. з ТОВ «КОМПАНІЯ ЕЛОНГ», відповідно до умов договору повернення має відбутись до 31 січня 2026 року. Товариство визначає кредитний ризик за дебіторською заборгованістю, як нульовий, резерви під очікувані кредитні збитки не визнаються.

6.5 Інша заборгованість

Станом на 31 грудня 2025 року заборгованість за виданими авансами постачальникам з надання послуг в сумі 6 тис. грн. – поточні аванси за послуги Депозитарної установи.

Заборгованість за розрахунками з бюджетом у розмірі 6 233 тис. грн. виникла в наслідок перевищення податкового кредиту над податковими зобов'язаннями звітного періоду. Зазначене перевищення зумовлене розблокуванням контрагентом ТОВ «КОМПАНІЯ ЕЛОНГ» раніше заблокованих податкових накладних та включенням їх до складу податкового кредиту звітного періоду. Сума перевищення підлягає зарахуванню в рахунок майбутніх податкових зобов'язань з ПДВ.

6.6 Інші поточні активи

Інші поточні активи Товариства у розмірі 1 396 086 тис. грн. складаються з:

1 158 390 тис. грн. – Інвестиційна участь у будівництві житлового будинку № 13-17 з вбудовано-прибудованим паркінгом № 34 у складі житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами за адресою: вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києва (далі Об'єкта) згідно з Інвестиційним договором №13-17-МЛ/К від 19.12.2021р. укладеного з ТОВ «КОМПАНІЯ ЕЛОНГ» (код за ЄДРПОУ 32588735) – замовником будівництва. На виконання умов інвестиційного договору, після завершення будівництва та введення Об'єкту в експлуатацію (запланований термін прийняття Об'єкта в експлуатацію – II квартал 2026 року) Товариство отримує у власність приміщення у Об'єкті, перелік та розмір яких зазначений в додатку до інвестиційного договору № 1 від 24.12.2021 року.

196 053 тис. грн. – Інвестиційна участь у будівництві житлового будинку № 13-17 з вбудовано-прибудованим паркінгом № 34/34а у складі житлових будинків з об'єктами соціально-культурного призначення та підземними паркінгами за адресою: вул. Степана Сагайдака, 101 у Дніпровському районі м. Києва (далі Об'єкта) згідно з Інвестиційним

договором №13-17-МЛ/НЖ/1 від 01.08.2025р. укладеного з ТОВ «КОМПАНІЯ ЕЛОНГ» (код за ЄДРПОУ 32588735) – замовником будівництва. На виконання умов інвестиційного договору, після завершення будівництва та введення Об'єкту в експлуатацію (запланований термін прийняття Об'єкта в експлуатацію – II квартал 2026 року) Товариство отримує у власність приміщення у Об'єкті, перелік та розмір яких зазначений в додатках № 1 та № 2 до інвестиційного договору

19 042 тис. грн. - це нараховані податкові зобов'язання Товариства з податку на додану вартість, що виникають у зв'язку з отриманням попередніх платежів за об'єкти нерухомості, як першої події при розрахунках з покупцями;

22 601 тис. грн. - сума непідтвердженого податкового кредиту з податку на додану вартість, яку Товариство планує отримати після розблокування податкових накладних постачальника ТОВ «Компанія Елонг», відправлених на реєстрацію за умовами договорів з постачання об'єктів нерухомості та майнових прав.

6.7 Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти та їх еквіваленти включають кошти в банках на поточних рахунках.

Станом на 31 грудня 2025 року на поточних та депозитних рахунках у банках обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 11 357 тис. грн., а саме:

тис. грн.

Вид рахунку	Банк	Валюта рахунку	Станом на 31.12.24 р.	Станом на 31.12.25 р.
поточний	ПАТ «ОТП БАНК»	грн.	-	597
поточний	АТ «СКАЙ БАНК»	грн.	-	1
поточний	ПуАТ «АКОРДБАНК»	грн.	2 634	1 391
поточний	АТ «СЕНС БАНК»	грн.	15	8 811
поточний	АТ «АСВІО БАНК»	грн.	2	-
депозитний	АТ «АСВІО БАНК»	грн.	47	-
поточний	АТ «УКРСИББАНК»	грн.	198	557
	Разом:		2 896	11 357

Протягом року було прийняте рішення про відкриття рахунку у АТ «ОТП Банк» та закриття рахунків у АТ «АСВІО БАНК»

25 листопада 2025 року рейтинговий комітет РА «Експерт-Рейтинг» прийняв рішення про оновлення кредитного рейтингу ПуАТ «КБ «АКОРДБАНК» (код ЄДРПОУ 35960913) за національною шкалою на рівні uaAA+. Позичальник з рейтингом uaAA+ характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками. Приймаючи рішення про оновлення кредитного рейтингу за національною шкалою, Агентство керувалося аналізом основних підсумків роботи Банку за дев'ять місяців 2025 року, а також статистичною звітністю Банку за 2024 рік та за січень-жовтень 2025 року, яка була надана Банком за запитом Агентства.

19 грудня 2025 року на засіданні Рейтингового комітету РА «Експерт-Рейтинг» було прийнято рішення підтвердити довгостроковий кредитний рейтинг АТ «Сенс Банк» (код ЄДРПОУ 23494714) (надалі – Банк) на рівні uaAAA за національною українською шкалою. Банк або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується найвищою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Приймаючи це рішення, Агентство керувалося підсумками роботи Банку за дев'ять місяців 2025 року, а також висновками, зробленими в результаті аналізу фінансової і статистичної звітності Банку за 2024 рік та за січень-листопад 2025 року.

14 листопада 2025 року на засіданні Рейтингового комітету РА «Експерт-Рейтинг» було прийняте рішення оновити довгостроковий рейтинг АТ «УКРСИББАНК» (код ЄДРПОУ 09807750) на рівні uaAAA за національною українською шкалою. Відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України №665 від 26.04.2007р., Банк або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується найвищою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими банками або борговими інструментами. Приймаючи рішення про оновлення

рейтингу, Агентство враховувало результати роботи Банку за дев'ять місяців 2025 року, а також статистичну звітність Банку за 2024 рік та за січень-жовтень 2025 року.

28 листопада 2025 року незалежне рейтингове агентство «Кредит-Рейтинг» оголосило про підтвердження довгострокового кредитного рейтингу АТ «ОТП Банк» на рівні uaAAA. Прогноз рейтингу стабільний. Для проведення процедури оновлення кредитного рейтингу агентство використовувало фінансову звітність АТ «ОТП БАНК» за 2023–2024 рр. та I-III квартали 2025 року, а також внутрішню інформацію, надану Банком у ході рейтингового процесу. Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується найвищою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Стабільний прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

6.8. Фінансові активи

У поточному році Товариство здійснило придбання фінансових інструментів, а саме – облігацій підприємств для подальшого продажу:

Назва фінансового активу	Договір купівлі	Продавець	Кількість, шт.	Вартість купівлі тис. грн.	Договір продажу	Покупець	Вартість продажу тис. грн.
обл. АВТОБУДКОМ ПЛЕКС-К, серія D, UA5000002957	№ АБК/2025/P-3 від 17.07.2025	ТОВ АВТОБУДК ОМПЛЕКС	14 000	14 000	БВ-215/25 від 18.07.2025	АТ ЛОКЕТ	7 049
					БВ-217/25 від 18.07.2025	АТ АРРЕН	3 323
					БВ-223/25 від 30.07.2025	АТ ЛОКЕТ	3 752
Обл. ЗЗБК ім. С. Ковальської, серія V, UA5000002916	№ 3-P/2025 від 17.10.2025	ЗЗБК ІМ. КОВАЛЬСЬ КОЇ	8 300	8 300	БВ-285/25 від 20.10.2025	АТ АРРЕН	8 358
	№ 10-P/2025 від 19.12.2025	ЗЗБК ІМ. КОВАЛЬСЬ КОЇ	6 500	6 500	БВ-351/25 від 24.12.2025	АТ АРРЕН	6 708
Всього	-		28 800	28 800	-		29 190

Вартість продажу у розмірі 29 190 тис. грн. відображена у складі інших доходів Товариства у звіті про фінансові результати. Собівартість облігацій – у інших витратах. Фінансові інструменти на кінець року в активах Товариства не обліковуються. Заборгованість по розрахункам за договорами відсутня.

6.9. Довгострокові зобов'язання

На початок року на балансі Товариства обліковувались довгострокові зобов'язання в сумі 661 648 тис. грн. Це зобов'язання Товариства за отриманими авансами від Покупців у вигляді забезпечувальних платежів за попередніми та інвестиційними договорами на продаж об'єктів нерухомості у об'єкті будівництва за адресою: м. Київ, вул. Маланюка, 101. Покупці мають право за цими договорами отримати об'єкти нерухомості після завершення будівництва шляхом укладання договорів купівлі-продажу відповідних приміщень.

У зв'язку з наближенням строку введення об'єкта в експлуатацію та реалізацією отриманих приміщень протягом наступного року – було здійснено перекласифікацію зобов'язань до складу поточних договірних зобов'язань. Станом на кінець звітної періоду довгострокові зобов'язання відсутні

6.10. Поточні зобов'язання

На 31 грудня 2025 року поточні зобов'язання Товариства, мають наступну структуру, а саме:

Стаття	тис. грн	
	на 31.12.2025р.	на 31.12.2024р.
Поточні зобов'язання за товари, роботи, послуги	3 034	2 251
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	138	2 352

Поточні договірні зобов'язання	1 248 451	4 472
Поточні зобов'язання за розрахунками з учасниками	-	19 285
Інші поточні зобов'язання	33 262	995
Всього поточних зобов'язань	1 284 885	29 355

Поточні зобов'язання за товари, роботи, послуги складають 3 034 тис. грн. серед яких найбільшу частку становлять:

250 тис. грн. - це поточні зобов'язання перед ФОП Трофимчук Сергій Вікторович (код 2931704974) за послуги контролю будівництва згідно умовам договору № МЛ-ТН/02 від 01.07.2025 року;

89 тис. грн. - комунальні послуги утримання будинку та прибудинкової території згідно з договорами з ТОВ «КОВАЛЬСЬКА-ЖИТЛОСЕРВІС»

2 689 тис. грн. - посередницькі та інформаційно-консультаційні послуги із пошуку потенційних покупців та сприяння укладанню інвестиційних договорів за договорами № Р-МЛ/6 від 01.02.2022 року та Р-БР/1 від 04.04.2025 року перед ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМОСТЬ»

Поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом в сумі 138 тис. грн. це заборгованість з податку на нерухоме майно, що нарахований на 4 квартал поточного року.

Поточні договірні зобов'язання у розмірі 1 248 451 тис. грн. складають забезпечувальні платежі від Покупців за інвестиційними договорами на продаж об'єктів нерухомості у об'єктів будівництва за адресами у місті Києві: вул. Маланюка, 101, проспект Перемоги, 42 та вул. Березняківська, 29. Покупці мають право за цими договорами отримати об'єкти нерухомості після завершення будівництва шляхом укладання договорів купівлі-продажу відповідних приміщень.

Поточні зобов'язання за розрахунками з учасниками з виплати дивідендів, які мали місце станом на 31 грудня 2024 року в розмірі 19 285 тис. грн., протягом звітної періоду було погашено в повному обсязі.

Інша поточна заборгованість в сумі 33 262 тис. грн. - це податковий кредит з податку на додану вартість, що виник у зв'язку із оплатою Товариством авансових платежів за інвестиційними договорами.

6.11 Доходи

Протягом звітної періоду Товариство отримало наступні доходи:

Статті доходів	<i>тис. грн.</i>	
	2025 рік	2024 рік
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) - <i>продаж нерухомості</i>	319 621	97 519
Інші операційні доходи:	1 477	718
<i>відсотковий дохід за залишками коштів в банках</i>	1 058	330
<i>суми штрафів та пені, утримані з покупців</i>	419	388
Інші доходи	32 560	-
<i>дохід від відновлення корисності активів</i>	3 370	
<i>дохід від реалізації фінансових інвестицій</i>	29 190	
Всього	353 658	39 274

6.12 Витрати

Протягом звітної періоду Товариство понесло наступні витрати:

Статті витрат	<i>тис. грн.</i>	
	2025 рік	2024 рік
Собівартість реалізованих об'єктів нерухомості	233 925	72 170
Адміністративні витрати	5 014	2 404
Витрати на збут	42 527	18 812
Інші операційні витрати	-	1 594

	<i>суми штрафів за актами перевірок</i>	-	1594
Фінансові витрати (за договором оренди)		-	18
Інші фінансові витрати:		31 932	239
	<i>собівартість реалізованих облігацій</i>	28 800	-
	<i>визнання резерву під знецінення фінансових активів</i>	3 132	239
Всього		313 398	95 237

6.13 Адміністративні витрати та витрати на збут

Основні витрати Товариства, що пов'язані із здійсненням її господарської діяльності є адміністративні витрати та витрати на збут. Послуги на збут склали 42 527 тис. грн. – це посередницькі та інформаційно-консультаційні послуги із пошуку потенційних покупців або інвесторів та сприяння укладенню інвестиційних договорів або договорів купівлі-продажу. Послуги надані Компанією ТОВ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ».

Адміністративні витрати розподіляються за наступними елементами:

тис. грн.

Статті витрат	2025 рік	2024 рік
Аудиторські послуги	40	37
Депозитарні послуги	38	24
Амортизація активу з права користування	-	45
Банківські послуги	1 529	584
Інформаційно-консультаційні послуги	16	9
Винагорода керуючій компанії	879	1 187
Винагорода членів Наглядової ради	168	168
Відрахування на соціальні заходи	37	37
Послуги оцінки	26	2
Держмито	28	9
Податок на нерухоме майно	247	250
Юридичні послуги	45	52
Послуги торговця ЦП	20	-
Оренда	72	-
Нотаріальні послуги	12	-
Контроль будівництва	1 610	-
Обслуговування приміщень нерухомості	247	-
Разом	5 014	2 404

6.14 Фінансові результати

За результатами всіх видів діяльності Товариством отримано прибуток у розмірі 40 260 тис. грн. Основна частина прибутку отримано за рахунок доходу від продажу об'єктів нерухомості та майнових прав на нерухомість.

6.15 Власний капітал

Станом на 31 грудня 2025 року зареєстрований Статутний капітал Акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ОБРІЙ» становить 145 000 тис. грн., що відповідає вимогам чинного законодавства та встановленим нормативам. Статутний капітал розміщено повністю.

Протягом звітної періоду за Рішеннями власника акцій відбувся частковий розподіл прибутку попередніх звітних періодів та поточного року в сумі 184 193 тис. грн., який було направлено на виплату дивідендів власнику акцій.

Структура власного капіталу	Станом на 31.12.24 тис. грн.	Станом на 31.12.25 тис. грн.
Зареєстрований (пайовий) капітал	145 000	145 000
Додатковий капітал (емісійний дохід)	175 156	175 156
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	156 253	12 320
Усього	476 409	332 476

Протягом звітного періоду операції з викупу власних акцій не проводились.

7. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

7.1 Інформація про операції з пов'язаними сторонами

Пов'язаними сторонами вважаються сторони, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати суттєвий вплив на прийняття фінансових та операційних рішень іншою стороною.

Операції між пов'язаними сторонами - передбачають передачу ресурсів або зобов'язань, незалежно від стягування плати.

Спільний контроль – зафіксоване угодою розподілення прав контролю.

Пов'язані сторони Товариства включають акціонерів, ключовий управлінський персонал, підприємства, які мають спільних власників та перебувають під спільним контролем, підприємства, що перебувають під контролем ключового управлінського персоналу, а також компанії, стосовно яких у Товариства є істотний вплив.

У таблиці представлені пов'язані сторони Товариства:

Інформація про учасників та голову наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі корпоративного фонду, %	Частка в розміщеному капіталі корпоративного фонду, %
1	2	3	4	5	6	7
А		Учасники - фізичні особи	Немає	Немає	-	-
Б		Учасники - юридичні особи				
		КЛІФФ КЕПІТАЛ ГРОВС АІФ ВІСЛАЙ.СІ. ЛТД	HE 332098	Строволу 232, 2-й поверх, Строволос, 2048, місто Нікосія, Кіпр	100	100
В		Голова наглядової ради				
	1	Перепелиця Оксана Василівна	3114713384	Паспорт КР № 897876, виданий Сокирянським РВ УМВС України в Чернівецькій області 21 березня 2006 року	0	0
		Всього:			100	100

Додаткова інформація про пов'язаних осіб розкрита в Додатку №1

Протягом звітного періоду були прийняті рішення відповідно до яких частину нерозподіленого прибутку спрямовано на виплату дивідендів учаснику Товариства:

тис. грн.

№ рішення	Дата рішення	Нараховано	До сплати учаснику	Податок з доходів нерезидента
23	05.08.2025	42 050	39 948	2 102
26	11.09.2025	42 050	39 948	2 102

27	14.10.2025	72 152	61 987	10 165
28	20.11.2025	27 941	26 544	1 397
всього		203 478	187 712	15 766

Станом на 1 січня 2025 року заборгованість перед учасником складала 19 285 тис. грн., протягом звітної періоду Товариством було сплачено дивіденди в повному обсязі. Заборгованість перед учасником на кінець року відсутня.

Згідно договору про внесення змін та доповнень до Договору з Членом Наглядової ради АТ «ОБРІЙ» від 24.03.2021 року та рішення № 14 від 23.03.21р. та Договору з Членом Наглядової ради АТ «ОБРІЙ» від 11.03.2024 року (рішення учасника №19 від 11 березня 2024 року) було прийнято рішення про щомісячну виплату фіксованої винагороди за виконання обов'язків Голови Наглядової ради, що за поточний період склала 168 тис. грн. Заборгованість з виплати винагороди на кінець звітної періоду відсутня.

Згідно умовам договору №8-КУА від 19.08.2015р. протягом звітної періоду Товариство виплатило винагороду керуючій компанії ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ» в сумі 879 тис. грн. Заборгованість, з виплати винагороди станом на 31 грудня 2025 року відсутня.

Також протягом 2025 року Товариство проводило наступні господарські операції з пов'язаними Сторонами:

<i>тис. грн.</i>				
Пов'язана сторона	ЄДРПОУ	Предмет угоди	Сума операцій	Заборгованість на 31.12.25р
АТ «АРРЕН»	43356591	Продаж облігацій	18 389	0
ТОВ «Ковальська Нерухомість»	40618359	Співробітництво із продажу нерухомості	44 643	2 689

Усі угоди з пов'язаними сторонами укладені на ринкових умовах та за звичайними цінами.

Оцінка можливої наявності проведення операцій з пов'язаними сторонами проводиться Товариством в кожному фінансовому році за допомогою аналізу балансу відповідної пов'язаної сторони та стану ринку, на якому така сторона веде діяльність.

7.2 Умовні зобов'язання

Податкове законодавство та умови регулювання в Україні

Уряд України продовжує реформу економічної і комерційної інфраструктури в процесі переходу до ринкової економіки. У результаті законодавство, що впливає на діяльність підприємств, продовжує швидко змінюватися. Ці зміни характеризуються неясними формулюваннями, наявністю різних тлумачень і сформованою практикою винесення довільних рішень з боку влади. Інтерпретація керівництвом такого законодавства стосовно діяльності Товариства може бути оскаржена відповідними контролюючими органами. Зокрема, податкові органи займають фіскальну позицію при інтерпретації законодавства і визначенні розміру податків, і в результаті, можливо, що операції та діяльність, які раніше не оскаржувалися, будуть оскаржені. Отже, можуть бути донараховані податки, штрафи і пені. Три роки, що передують звітному, є відкритими для перевірки податковими органами.

Після введення воєнного стану державою було запроваджено значні зміни щодо зменшення податкового навантаження, що затверджено відповідними законами, які опубліковані на офіційному сайті Державної податкової служби (<https://tax.gov.ua/nk/>).

Керівництво вважає, що Товариство нарахувало всі податки, що стосуються діяльності Товариства та своєчасно здійснює оплати до бюджету. У ситуаціях невизначеності Товариство здійснило нарахування податкових зобов'язань, виходячи з оцінки керівництвом імовірною величини відтоку ресурсів, які будуть потрібні для погашення таких зобов'язань. Керівництво Товариства, ґрунтуючись на трактуванні податкового законодавства, вважає, що зобов'язання з податків відображені в повному обсязі. Тим не менш, податкові та інші державні органи можуть по-іншому трактувати положення чинного податкового законодавства, і відмінності в трактуванні можуть мати істотні наслідки.

7.3 Політика управління ризиками

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Основними фінансовими ризиками, на які наражається Товариство, є кредитний ризик та ризик ліквідності.

Інші фінансові ризики (зокрема ринковий, ціновий, валютний та відсотковий ризики) не мають суттєвого впливу на діяльність Товариства з огляду на специфіку його операцій, відсутність відповідних фінансових інструментів та операцій, чутливих до змін ринкових показників. У зв'язку з цим такі ризики не розкриваються у фінансовій звітності.

Кредитний ризик

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка індивідуальної кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Для визначення мінімального кредитного ризику Товариство опирається на данні, що розміщені на сайті (<https://www.ceicdata.com/en/indicator/ukraine/reserve-requirement-ratio>), згідно даних про коефіцієнт обов'язкових резервів в Україні був встановлений на рівні 20%.

Кредитний ризик за грошовими коштами Товариства пов'язаний з імовірністю невиконання банківською установою своїх зобов'язань. Товариство здійснює постійний моніторинг фінансової стійкості банків, у яких розміщені грошові кошти, зокрема шляхом аналізу їх кредитних рейтингів. Розміщення коштів здійснюється лише в банках з кредитним рейтингом, що відповідає внутрішнім критеріям прийнятності Товариства. З урахуванням поточного кредитного рейтингу банку та відсутності негативних факторів, що свідчили б про зростання кредитного ризику, ризик втрати грошових коштів оцінюється Товариством як низький. Докладніше про кредитний рейтинг банку розкрито в розділі 6.7.

Ризик ліквідності

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

тис. грн.

Станом на 31.12.2025р.	До 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Поточна зобов'язання за товари, роботи, послуги	3 034	-	-	-	-	3 034
Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом	138	-	-	-	-	138

При оцінці ризику ліквідності Товариство враховує залишки коштів на поточних банківських рахунках та очікувані грошові надходження від продажу нерухомості, які забезпечать покриття поточних фінансових зобов'язань. З урахуванням стабільності платежів та відсутності простроченої заборгованості ризик ліквідності оцінюється як низький.

7.4. Управління капіталом

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу Товариства на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. Управління капіталом Товариства спрямоване на забезпечення стабільної діяльності та досягнення інвестиційних цілей шляхом ефективного розміщення активів. Основною метою є збереження та зростання вартості чистих активів Товариства при дотриманні встановленого рівня ризику. Власний капітал формується виключно за рахунок внесків інвесторів та результатів інвестиційної діяльності. Залучення кредитних коштів та інших запозичень Фондами обмежено Законодавством, що регулює діяльність інститутів спільного інвестування. Управління капіталом здійснюється керуючою компанією відповідно до інвестиційної стратегії та вимог чинного законодавства. У процесі управління капіталом

здійснюється заходи із диверсифікації активів, контролю ліквідності та регулярний моніторинг структури інвестиційного портфеля.

Зміни розміру капіталу можуть відбуватися внаслідок розміщення або викупу акцій Товариства на вимогу акціонерів відповідно до поточних цілей та умов діяльності Товариства, з врахуванням обмежень та вимог законодавства. Протягом звітної періоду викупів та розміщень акцій не відбувалось.

Рішення щодо розподілу прибутку та виплати дивідендів учасникам Товариства приймаються акціонерами Фонду відповідно до установчих документів, фінансових результатів діяльності та чинного законодавства України. Протягом звітної періоду були прийняті рішення відповідно до яких частину нерозподіленого прибутку спрямовано на виплату дивідендів учаснику Товариства (Докладніше розкрито у розділі 7.1.)

Товариство дотримується вимог законодавства України щодо діяльності інститутів спільного інвестування. Протягом звітної періоду підходи до управління капіталом не змінювалися.

Мінімальний розмір статутного капіталу корпоративного фонду становить 1 250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду, як юридичної особи. Товариство було зареєстровано як юридичну особу 18.08.2015 року. Станом на 18.08.2015 року розмір мінімальної заробітної плати становив 1 218,00 грн. Тобто мінімальний розмір статутного капіталу має становити не менше 1 522 500,00 грн. Станом на 18.08.2015 року відповідно до Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створений початковий статутний капітал у розмірі 2 000 000,00 (два мільйони) гривень, номінальною вартістю 1 000 гривень за 1 акцію., що відповідає встановленим нормам.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій Товариства видано НКЦПФР 09.10.2015 року, що засвідчує випуск акцій на загальну суму 145 000 000 гривень, номінальною вартістю 1 000 грн.; простих іменних 145 000 штук; форма існування акцій – бездокументарна.

Протягом усього періоду існування Товариства Власний капітал зростає за рахунок збільшення нерозподіленого прибутку, що генерується стабільним доходом та зменшувався на суми розподілу прибутку для виплати дивідендів акціонерам.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності:

- Зареєстрований капітал 145 000 тис. грн.
- Додатковий капітал 175 156 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток 12 320 тис. грн.

Вартість чистих активів Товариства, що розраховано відповідно вимог Положення №1336 НКЦПФР, станом на 31 грудня 2025 року становить 332 475 796,15 грн.

кількість акцій, що перебувають в обігу – 145 000 штук

номінальна вартість 1 акції – 1 000 грн.

вартість 1 акції, що перебуває в обігу – 2 292,94 грн.

7.5 Події після дати балансу

Після звітної дати (31 грудня 2025 року) не відбулося подій, які справили б істотний вплив на показники фінансової звітності Товариства, вимагають коригування після звітної періоду та розкриття інформації в примітках до цієї фінансової звітності.

Керівник

ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ»

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку

ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ»



Гук О. В.

Луценко П.Г.

Довідка
про пов'язаних осіб корпоративного фонду
АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДІВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ»
 (повне найменування корпоративного фонду (далі – КІФ))

1. Інформація про учасників та голову наглядової ради КІФ

Група	№ з/п	Повне найменування юридичної особи – учасника або фізичної особи (за ім'ям, по батькові (за наявності) фізичної особи – засновника, голови наглядової ради КІФ	Ідентифікаційний код ¹ , або реєстраційний номер облікової картки платника податків для фізичної особи (за наявності) – учасника, голови наглядової ради КІФ	Місцезаходження юридичної особи або адреса задекларованого/ зареєстрованого місця проживання (перебування) фізичної особи – учасника, голови наглядової ради КІФ	Серія (за наявності) та номер паспорта, найменування органу, що його видав, дата видачі паспорта, для фізичної особи – учасника, голови наглядової ради КІФ	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності), для фізичної особи – учасника, голови наглядової ради КІФ	Частка в статутному капіталі КІФ, %	Належність фізичної особи – учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання та протидію корупції» та/або частка державної чи комунальної власності в юридичній особі – учаснику	Належність до осіб, щодо яких встановлені заборони, передбачені Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ²
1	2		4	5	6	7	8	9	10
A		Учасники – фізичні особи							
B	1	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	-	-	-
		Учасники – юридичні особи							
	1	КІПФ КЕПІТАЛ ГРОВС АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД	НЕ 332098	Строволу 232, 2-й поверх, Строволос, 2048, місто Нікосія, Кіпр	-	-	100	Ні	Ні
B		Голова наглядової ради КІФ							
		Перепелиця Оксана Василівна	3114713384	М. Чернівці, вул. Кармелюка Устима, буд. 135Б, кв. 25	Паспорт серія КР № 897876, виданий Сокирянським РВ УМВС України в Чернівецькій обл., 21 березня 2006 року	Відсутній	0	Ні	Ні
	1								

	Усього:	100
--	---------	-----

Для резидента - ідентифікаційний код, для нерезидента - ідентифікаційний код із вилучення з торговельного, банківського, судового реєстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує реєстрацію іноземної юридичної особи в державі, в якій зареєстровано її головний офіс.

Зу разі належності/неналежності до осіб, пов'язаних з державо-агресором - Російською Федерацією та/або Російською Федерацією заповнюється словом так/ні, а саме щодо: фізичних осіб, які є громадянами Російської Федерації або Російської Федерації, крім тих, які проживають на території України на законних підставах; юридичних осіб, зареєстрованих за законодавством Російської Федерації або Російської Федерації, опосередкованими власниками істотної участі яких є громадяни Російської Федерації, Республіки Білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах, та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є громадяни Російської Федерації, Республіки Білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах, та/або юридичні особи, зареєстровані за законодавством Російської Федерації, Республіки Білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах, та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є Російська Федерація, Республіка Білорусь, юридичних осіб, заснованими та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є Російська Федерація, Республіка Білорусь, юридичних осіб, включених до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції; осіб, до яких застосовані спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до статті 5 Закону України «Про санкції», які унеможливають вчинення вказаних в цьому абзаці правочинів/дій.

2. Інформація про пов'язаних осіб фізичних осіб – учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу КІФ.

Таблиця 2

№ з/п	Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи – учасника КІФ, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Ресстраційний номер облікової картки платника податків для фізичної особи (за наявності) – учасника КІФ, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Серія (за наявності) та номер паспорта, найменування органу, що його видав, дата видачі паспорта, для фізичної особи – учасника КІФ, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності), для фізичної особи – учасника КІФ, членів її сім'ї та інших пов'язаних осіб	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність ²	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Ідентифікаційний код юридичної особи ¹ , щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи КІФ, %	Належність до осіб, щодо яких встановлені заборони, передбачені Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ³
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

¹ Для резидента - ідентифікаційний код;

² Для нерезидента - ідентифікаційний код із вилучення з торговельного, банківського, судового реєстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує реєстрацію іноземної юридичної особи в державі, в якій зареєстровано її головний офіс.

³ КІФ - інвестиційні фірми, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігач активів КІФ, ООР - оператори організованого ринку, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

Зу разі належності/неналежності до осіб, пов'язаних з державо-агресором - Російською Федерацією та/або Російською Федерацією заповнюється словом так/ні, а саме щодо: фізичних осіб, які є громадянами Російської Федерації або Російської Федерації, крім тих, які проживають на території України на законних підставах;

юридичних осіб, зареєстрованих за законодавством Російської Федерації або Російської Федерації, опосередкованими власниками істотної участі яких є громадяни Російської Федерації, Республіки Білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах, та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є Російська Федерація, Республіка Білорусь, юридичних осіб, заснованими та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є Російська Федерація, Республіка Білорусь, юридичних осіб, включених до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції;

осіб, до яких застосовані спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до статті 5 Закону України «Про санкції», які унеможливають вчинення вказаних в цьому абзаці правочинів/дій.

3. Інформація про пов'язаних юридичних осіб, у яких беруть участь учасники – юридичні особи, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу КІФ

Таблиця 3

№ з/п	Повне найменування юридичної особи – учасника КІФ	Ідентифікаційний код учасника КІФ	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність ²	Ідентифікаційний код юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі, %	Належність до осіб, щодо яких встановлені заборони, передбачені Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ³
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	КІФФ КЕПІТАЛ ГРОВС АІФ ВІСЛАЙ.СІ. ЛТД	НЕ 332098	I	41925913	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «БЕРІДА»	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2	100	Ні
			I	40900285	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПАРИТЕТ-ВІ»	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2	100	Ні
			I	42726977	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «СТОУН»	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2	100	Ні
			I	39956099	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ»	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2	100	Ні
			I	44552680	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «КОВАЛЬСЬКА»	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2	100	Ні
			I	4335691	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ	03039, місто Київ, вул. Голосіївська, будинок 17,	100	Ні

КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АРЕН»		поверх 8	
I	44057742	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «НЕОН ІНВЕСТ»	03039, місто Київ, вул. Голосіївська, будинок 17, поверх 8
I	40618359	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОВАЛЬСЬКА НЕРУХОМІСТЬ»	04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 6
I	43470948	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ В04»	04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 4
I	43471014	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЮНІТ В06»	04112, місто Київ, вулиця Дорогожицька, будинок 3, корпус 6
I	41464796	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БЛУСТОУН»	04112, місто Київ, вул. Дорогожицька, будинок 3, корпус 6

¹ Для резидента - ідентифікаційний код

для нерезидента - ідентифікаційний код із витягу з торговельного, банківського, судового реєстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує реєстрацію іноземної юридичної особи в державі, в якій зареєстровано її головний офіс.

² Ф - інвестиційні фірми, К - компанії з управління активами, Д - Центральний депозитарій, ДУ - депозитарні установи, З - зберігач активів КіФ, ООР - оператори організованого ринку, Н - оцінювачі майна, А - аудитори (аудиторські фірми), І - інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних з нею осіб у ньому не менше 20 %).

³ У разі належності/неналежності до осіб, пов'язаних з державою-агресором - Російською Федерацією та/або Республікою Білорусь заповнюється словом так/ні, а саме щодо:

фізичних осіб, які є громадянами Російської Федерації або Республіки Білорусь;

юридичних осіб, зареєстрованих за законодавством Російської Федерації або Республіки Білорусь;

юридичних осіб, засновниками та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є громадяни Російської Федерації, Республіки Білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах, та/або юридичні особи, зареєстровані за законодавством Російської Федерації, Республіки Білорусь;

юридичних осіб, засновниками та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної участі яких є Російська Федерація, Республіка Білорусь;

осіб, включених до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції;

осіб, до яких застосовані спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до статті 5 Закону України «Про санкції», які унеможливають винищення вказаних в цьому абзаці правочинів/дій

4. Інформація про осіб, які володіють не менше 20 % статутного капіталу юридичних осіб – учасників, які володіють часткою, що становить не менше 20 % статутного капіталу КіФ

Таблиця 4

№ з/п	Повне найменування юридичної особи – учасника КІФ	Ідентифікаційний код ¹ юридичної особи, або рєсстраційний номер облікової картки платника податків для фізичної особи (за наявності), щодо якої існує пов'язаність	Ідентифікаційний код ¹ юридичної особи, або рєсстраційний номер облікової картки платника податків для фізичної особи (за наявності), щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи або прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місце, ахадження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Серія (за наявності) та номер паспорту, найменування органу, що його видав, дата видачі паспорту для фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному рєсстрі (за наявності) для фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі учасника КІФ, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	КІФФ КЕПТАЛ ГРОВС АІФ ВІ.СІ.АЙ.СІ. ЛТД	HE 332098	2015204437 2216503178	Пилипенко Олександр Сергійович Суботенко Микола Олексійович	- -	Паспорт: № PU621287, орган, що видав: ЗСУР, дата видачі - 22.04.2022 р. Паспорт: № PU906155, орган, що видав: ЗСУР, дата видачі - 12.12.2023 р.	19550305-00873 19600907-00594	75 25

¹ Для резидента – ідентифікаційний код для резидента – ідентифікаційний код із витягу з торговельного, банківського, судового рєсстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує рєсстрацію іноземної особи в державі, в якій зарєстровано її головний офіс.

5. Інформація про юридичних осіб, у яких КІФ бере участь

Таблиця 5

№ з/п	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність ²	Ідентифікаційний код юридичної особи ¹ , щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі юридичної особи, %	Належність до осіб, щодо яких встановлені заборони, передбачені Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ³
1	2	3	4	5	6	8
-	39956099	Немає	Немає	Немає	7	Немає

¹ Для резидента – ідентифікаційний код для резидента – ідентифікаційний код із витягу з торговельного, банківського, судового рєсстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує рєсстрацію іноземної особи в державі, в якій зарєстровано її головний офіс.

² КІФ – інвестиційні фірми, К – компанії з управління активами, ДУ – депозитарні установи, З – зберігач активів КІФ, ООР – оператори організованого ринку, Н – оцінювачі майна, А – аудитори (аудиторські фірми), І – інше господарське товариство (якщо частка особи чи групи пов'язаних осіб у ньому не менше 20 %).

³ У разі належності/підлежності до осіб, пов'язаних з державою-агресором – Російською Федерацією та/або Рєспублікою Білорусь заповнюється словом так/ні, а саме щодо: фізичних осіб, які є громадянами Російської Федерації або Рєспубліки Білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах; юридичних осіб, зарєстрованих за законодавством Російської Федерації або Рєспубліки Білорусь, крім тих, які проживають на території України на законних підставах, заснованих та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної часті яких є громадяни Російської Федерації, Рєспубліки Білорусь, України на законних підставах, та/або юридичні особи, зарєстровані за законодавством Російської Федерації, Рєспубліки Білорусь, України на законних підставах, заснованих та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної часті яких є Російська Федерація, Рєспубліка Білорусь, юридичних осіб, заснованих та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками істотної часті яких є Російська Федерація, Рєспубліка Білорусь, включених до переліку осіб, пов'язаних з провадженням територіальної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції; осіб, до яких застосовані спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до статті 5 Закону України «Про санкції», які унеможливають вчинення вказаних в цьому абзаці правочинів/дій.

6. Інформація про пов'язаних осіб голови та членів наглядової ради КіФ

Таблиця 6

№ з/п	Прізвище, власне ім'я, по батькові (за наявності) голови та членів наглядової ради КіФ та членів його (їх) сім'ї	Рестраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи (за наявності) голови та членів наглядової ради КіФ та членів його (їх) сім'ї	Серія (за наявності) та номер паспорта, голови та членів наглядової ради КіФ та членів його (їх) сім'ї	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (за наявності) голови та членів наглядової ради КіФ та членів його (їх) сім'ї	Символ юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Ідентифікаційний код юридичної особи ² , щодо якої існує пов'язаність	Повне найменування юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Місцезнаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Частка в статутному капіталі пов'язаної особи КіФ, %	Належність до осіб, щодо яких встановлені заборони, передбачені Законом України «Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ³
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Перепелиця Оксана Василівна Голова Наглядової ради	3114713384	Паспорт серія КР № 897876, виданий Сокирянським РВ УМВС України в Чернівецькій обл., 21 березня 2006 року	Відсутній	I	39956099	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ»	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2	0	Ні
							ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ ДОМОБУДІВНА КОМПАНІЯ № 7	03061, м. Київ, пр-т Відрадний, буд. 103	23	
2	Музика Ольга Ігорівна Член Наглядової ради	2882005301	Паспорт серія МЕ № 456808, виданий Святошинським РУ ГУ МВС України в м. Києві, дата видачі – 23 вересня 2004 року	Відсутній	I	39956099	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ»	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2	0	Ні
3	Олійник Світлана Юрівна	2931602604	Паспорт серія ВА № 651301 виданий	Відсутній	I	39956099	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ	04080, м. Київ, вул. Кирилівська, будинок	0	Ні

юрідичних осіб, засновниками та/або учасниками (акціонерами), опосередкованими власниками існуючої часті яких є Російська Федерація, Республіка Білорусь, осіб, включених до переліку осіб, пов'язаних з провадженням терористичної діяльності або стосовно яких застосовано міжнародні санкції; осіб, до яких застосовані спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до статті 5 Закону України «Про санкції», які унеможливають вчинення вказаних в цьому абзаці правочинів/дій.

Достовірність поданих даних про пов'язаних осіб засвідчую.

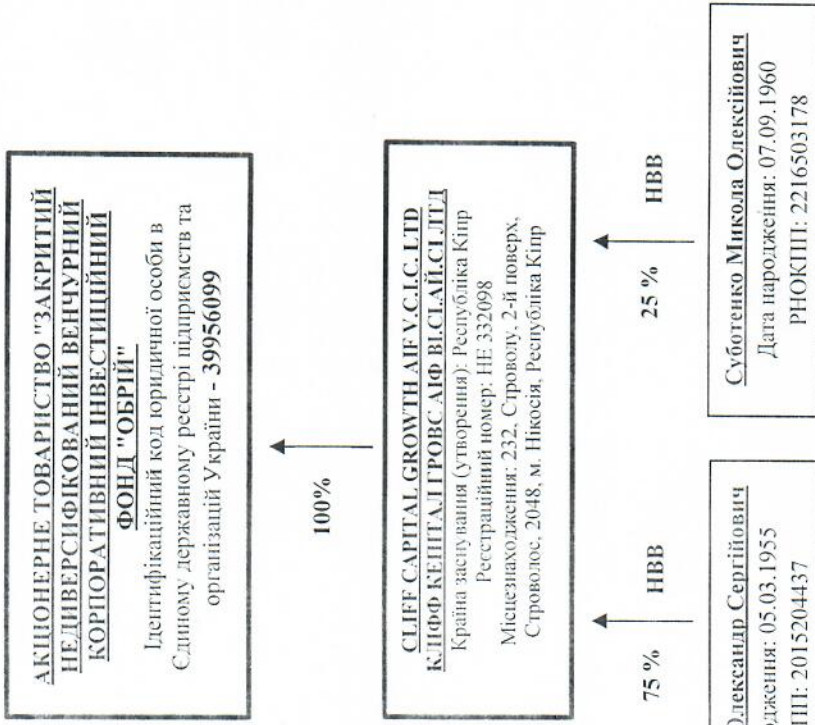


Гук Олег Вікторович

м. я. по батькові (за наявності)
компанії з управління активами,
друкованими літерами)

СТРУКТУРА ВЛАСНОСТІ

Станом на «31» грудня 2025 року



Кінцевими бенефіціарними власниками АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ОБРІЙ» є:

Пилипенко Олександр Сергійович (країна громадянства – Україна, закордонний паспорт: № RU621287, орган, що видав: ЗСУР, дата видачі 22.04.2022р., податковий номер на території Республіки Кіпр: 05818308F) – прямиий вирішальний вплив;

Суботенко Ігор Микола (країна громадянства – Україна, закордонний паспорт: RU906155, орган, що видав: ЗСУР, дата видачі 12.12.2023р., податковий номер на території Республіки Кіпр: 05818308F) – прямиий вирішальний вплив.

Директор

ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТІНГ»

Гук О.В.
(П.І.Б.)

