

Підприємство	АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ПРОСПЕКТ"	Дата (рік, місяць, число)	2026	01	01
Територія	м. Київ, Подільський район	за ЄДРПОУ	40414718		
Організаційно-правова форма господарювання	Акціонерне товариство	за КАТОТТГ 1	UA80000000000719633		
Вид економічної діяльності	Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти	за КОПФГ	230		
Середня кількість працівників ²	0	за КВЕД	64.30		

Адреса, телефон Україна, 04080, місто Київ, вул. Кирилівська, будинок 118/2

Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного 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

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2025 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	6 487	6 487
первісна вартість	1001	6 487	6 487
накопичена амортизація	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005		
Основні засоби	1010		
первісна вартість	1011		
знос	1012		
Інвестиційна нерухомість	1015	298 870	329 662
Первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	298 870	329 662
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		
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	305 357	336 149
Усього за розділом I			
II. Оборотні активи			
Запаси	1100		
Виробничі запаси	1101		
Незавершене виробництво	1102		
Готова продукція	1103		
Товари	1104		
Поточні біологічні активи	1110		
Депозити перестраховування	1115		
Векселі одержані	1120		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	403	2 801
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	2 974	3 086
з бюджетом	1135	25 871	24 458
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140		
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1160		
Поточні фінансові інвестиції	1165	38	210
Гроші та їх еквіваленти	1166		
Готівка	1167	38	210
Рахунки в банках	1170		
Витрати майбутніх періодів	1180		
Частка перестраховика у страхових резервах	1190	3 744	1 757
Інші оборотні активи	1195	33 030	32 312
Усього за розділом II			
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200		
Баланс	1300	338 387	368 461

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал	1400	125 000	125 000
Зареєстрований (паіовий) капітал	1401		
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1405		
Капітал у дооцінках	1410	11 947	11 947
Додатковий капітал	1411	11 947	11 947
Емісійний дохід	1412		
Накопичені курсові різниці	1415		
Резервний капітал	1420	286 907	329 925
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1425	(121 516)	(121 516)
Неоплачений капітал	1430	()	()
Вилучений капітал	1435		
Інші резерви	1495	302 338	345 356
Усього за розділом I			
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення	1500		
Відстрочені податкові зобов'язання	1505		
Пенсійні зобов'язання	1510		
Довгострокові кредити банків	1515	21 685	15 546
Інші довгострокові зобов'язання	1520		
Довгострокові забезпечення	1521		
Довгострокові забезпечення витрат персоналу	1525		
Цільове фінансування	1526		
Благодійна допомога	1530		
Страхові резерви	1535		
Інвестиційні контракти	1540		
Призовий фонд	1545		
Резерв на виплату джек-поту	1595	21 685	15 546
Усього за розділом II			
III. Поточні зобов'язання і забезпечення	1600		
Короткострокові кредити банків	1605		
Векселі видані	1610		
Поточна кредиторська заборгованість за:	1611		
довгостроковими зобов'язаннями	1615	613	758
товари, роботи, послуги	1620	131	148
розрахунками з бюджетом	1621		
у тому числі з податку на прибуток	1625		
розрахунками зі страхування	1630		
розрахунками з оплати праці	1635	13 125	6 139
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1640		
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1645		
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1650		
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1660		
Поточні забезпечення	1665		
Доходи майбутніх періодів	1670		
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1690	495	514
Інші поточні зобов'язання	1695	14 364	7 559
Усього за розділом III			
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	338 387	368 461

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
"ПРОСПЕКТ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026 01 01

40414718

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за 2025 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	18 939	15 339
Чисті зароблені страхові премії	2010		
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(2 821)	(2 097)
Чисті понесені збитки за страховими виплатами	2070		
Валовий:		16 118	13 242
прибуток	2090		
збиток	2095	()	()
Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань	2105		
Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів	2110		
Інші операційні доходи	2120	30 803	138 197
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	30 972	138 193
Дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції	2122		
Адміністративні витрати	2130	(1 331)	(1 056)
Витрати на збут	2150	()	()
Інші операційні витрати	2180	()	()
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:		45 590	150 383
прибуток	2190		
збиток	2195	()	()
Дохід від участі в капіталі	2200		
Інші фінансові доходи	2220		
Інші доходи	2240		319
Дохід від благодійної допомоги	2241		
Фінансові витрати	2250	()	(17)
Втрати від участі в капіталі	2255	()	()
Інші витрати	2270	(2 572)	(233)
Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті	2275		
Фінансовий результат до оподаткування:		43 018	150 452
прибуток	2290		
збиток	2295	()	()
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305		
Чистий фінансовий результат:		43 018	150 452
прибуток	2350		
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	43 018	150 452

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	1 331	1 056
Разом	2550	1 331	1 056

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	3 483 800	3 483 800
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605	3 483 800	3 483 800
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2610	12,34801	43,18618
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію	2615	12,34801	43,18618
Дивіденди на одну просту акцію	2650		

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 "ПРОСПЕКТ"
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026 01 01

38901520

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 2025 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	18 380	19 563
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		250
Надходження від повернення авансів	3020		
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	11	4
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		65
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(16 644)	(16 531)
Праці	3105	()	()
Відрахувань на соціальні заходи	3110	()	()
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(576)	(413)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	()	()
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	()	()
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	()	()
Витрачання на оплату авансів	3135	(980)	(2 971)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	()	()
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	(19)	(69)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	172	-102

II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200		
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	()	()
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		
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	()	()
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		
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	172	-102
Залишок коштів на початок року	3405	38	140
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	210	38

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
"ПРОСПЕКТ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2026	01	01
38901520		

за ЄДРПОУ

Звіт про власний капітал
за **2025** 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	125 000		11 947		286 907	(121 516)		302 338
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	125 000		11 947		286 907	(121 516)		302 338
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					43 018			43 018
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								
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								
Інші зміни в капіталі	4291								
Разом змін у капіталі	4295					43 018			43 018
Залишок на кінець року	4300	125 000		11 947		329 925	(121 516)		345 356

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
"ПРОСПЕКТ"

(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДИ		
2026	01	01
38901520		

за ЄДРПОУ

Звіт про власний капітал
за **2024** 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	125 000		11 947		136 455	(121 516)		151 886
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005								
Виправлення помилок	4010								
Інші зміни	4090								
Скоригований залишок на початок року	4095	125 000		11 947		136 455	(121 516)		151 886
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100					150 452			150 452
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								
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 зкуплених 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					150 452			150 452
Залишок на кінець року	4300	125 000				286 907	(121 516)		302 338

Керівник ТОВ "КУА "ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ"

Особа, на яку покладено ведення бухгалтерського обліку



П.Г. Іщенко

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«ПРОСПЕКТ»
за рік, що закінчився 31 грудня 2025 рік**

1. Загальні відомості
2. Загальна основа формування фінансової звітності
3. Суттєва інформація про облікову політику
4. Основні 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
 - 6.2. Інвестиційна нерухомість
 - 6.3. Довгострокові фінансові інвестиції
 - 6.4. Грошові кошти та їх еквіваленти.
 - 6.5. Дебіторська заборгованість
 - 6.6. Інші поточні активи
 - 6.7. Довгострокові зобов'язання.
 - 6.8. Поточні зобов'язання
 - 6.9. Доходи.
 - 6.10. Витрати.
 - 6.11. Адміністративні витрати.
 - 6.12. Фінансові результати.
 - 6.13. 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 «ПРОСПЕКТ» (далі по тексту – «Товариство») є інститутом спільного інвестування, що надає фінансові послуги на ринку цінних паперів, створене у формі акціонерного товариства відповідно до рішення засновників на визначений цим Статутом строк для провадження виключно діяльності зі спільного інвестування.

Код ЄДРПОУ – 40414718

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

Скорочене найменування товариства: АТ «ПРОСПЕКТ»

Тип фонду: закритий

Вид фонду: недиверсифікований

Належність: венчурний

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

Код ЄДРІСІ – 13300390

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

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи 09.04.2016, 1 074 102 0000 059464

Види діяльності за КВЕД: 64.30: Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Товариство провадить свою діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про інститути спільного інвестування», «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» 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.

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;

знаки для товарів та послуг;

операції з рухомим та нерухомим майном.

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 здійснювались в інші активи не заборонені 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 ринки капіталу та організовані товарні ринки», 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, не заборонений законодавством.

Товариство має право надавати кошти у позику. Позики за рахунок коштів Фонду 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.

Учасники

Станом на 31 грудня 2025 року зареєстрованим учасником Товариства є одна фізична особа, яка володіє часткою:

Учасники	Резиденство	Відсоток участі голосуючих акцій, %
Масол Ігор Віталійович	резидент	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.

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

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

При складанні фінансової звітності Товариством застосовано всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 01 січня 2025 року. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний період Фондом не застосовувались.

Із 01 січня 2025 року є обов'язковими до застосування Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» – «Неможливість обміну». Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності. Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання.

Оскільки Товариство здійснює операції виключно в національній, поправки не мають суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства.

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

Нові стандарти, що набирають чинності з 01 січня 2026 року:

Товариство планує застосувати всі стандарти та правки з дати вступу в силу – 1 січня 2026 року та очікується, що поправки не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Товариства:

Із 01 січня 2026 року набирають чинності зміни до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» та МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»: Зміни до класифікації та оцінки фінансових інструментів».

Унесені зміни стосуються вимог щодо здійснення розрахунків за фінансовими зобов'язаннями за допомогою системи електронних платежів та оцінки договірних характеристик грошових потоків фінансових активів, у тому числі тих, що пов'язані з екологічними, соціальними та управлінськими аспектами (ESG). Крім того, змінено вимоги до розкриття інформації щодо інвестицій в інструменти власного капіталу, що призначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід, додано вимоги до розкриття інформації для фінансових інструментів з умовними характеристиками, які не стосуються безпосередньо основних кредитних ризиків і втрат.

Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 «Контракти на відновлювану електроенергію». Поправки регулюють облік фінансових інструментів, пов'язаних з електроенергією, яка залежить від погодних умов або інших природних факторів. Товариство не має контрактів, які

стосуються відновлюваної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів – таким чином, зміни не матимуть впливу на фінансову звітність Товариства.

«Щорічні вдосконалення стандартів бухгалтерського обліку за МСФЗ» – том 11, які набирають чинності для річних періодів, що починаються з 01 січня 2026 року. Раннє застосування дозволено.

Зміни є незначними, проте суб'єктам господарювання необхідно розглянути ступінь впливу, щоб переконатися, чи призводять вони до зміни в обліковій політиці. Ці зміни вносяться до:

МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації». Зміни стосуються розкриття інформації, пов'язаної з визнанням різниць між ціною операції та справедливою вартістю на дату первісного визнання. Зміни внесені для узгодження формулювання положень Керівництва щодо впровадження МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» з відповідними положеннями МСФЗ 7 та поняттями МСФЗ 9 і МСФЗ 13;

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Зміни стосуються припинення орендарем зобов'язань з оренди відповідно до вимог МСФЗ 9. Також з деяких положень МСФЗ 7 виключено термін «ціна операції» для усунення невідповідностей між МСФЗ 7 та МСФЗ 9, МСФЗ 15;

Нові стандарти, що набирають чинності з 01 січня 2027 року:

МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності»

Новий стандарт бухгалтерського обліку МСФЗ 18 «Подання та розкриття інформації у фінансовій звітності» замінює МСБО 1 «Подання фінансової звітності».

МСФЗ 18 встановлює вимоги до подання та розкриття інформації у фінансовій звітності загального призначення (фінансовій звітності) з метою забезпечення надання доречної інформації, яка достовірно відображає активи, зобов'язання, власний капітал, доходи та витрати суб'єкта господарювання. Упровадження МСФЗ 18 не вплине на чистий прибуток суб'єкта господарювання, а лише змінить спосіб подання результатів у звіті про сукупний дохід і в примітках до фінансової звітності.

МСФЗ 18 стандартизує формати подання фінансових результатів, усуваючи розбіжності, які раніше ускладнювали порівняльний аналіз фінансових результатів між різними компаніями, та вводить термін "операційний прибуток" як важливий показник для оцінки операційних результатів. Стандарт вимагає від компаній чітко розподілити доходи та витрати за такими категоріями, як операційна, інвестиційна та фінансова, з урахуванням наявності особливих видів основної діяльності. Новий стандарт визначає та вимагає від суб'єктів господарювання розкривати показники ефективності, визначені керівництвом (управлінські показники ефективності), за якими має бути розкрита інформація про їх узгодження / звірку з найбільш прямо порівнюваними проміжними підсумками фінансових результатів, подання яких вимагається МСФЗ 18, і в складі фінансової звітності будуть підлягати обов'язковому аудиту.

Стандарт також встановлює вдосконалені вимоги стосовно агрегування та дезагрегування інформації в основних фінансових звітах та/або примітках.

МСФЗ 18 спрямований на підвищення якості поліпшення якості звітності суб'єктів господарювання, підвищення рівня довіри з боку інвесторів та інших користувачів, узгодженості інформації для здійснення аналізу та порівняння. Суб'єктам господарювання необхідно розпочати вивчення та підготовку до звітування за новим стандартом, насамперед із визначення оцінки впливу, перегляду облікової політики, агрегації даних, адаптації систем і процесів для підготовки фінансової звітності.

Товариство планує застосувати стандарт з дати його обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2027 року та планує розробити план дій для впровадження МСФЗ 18.

МСФЗ 19 «Дочірні підприємства, що не є підзвітними громадськості: розкриття інформації».

МСФЗ 19 дає змогу спростити процеси звітування для дочірніх компаній, що перебувають у сфері застосування МСФЗ 19, зменшуючи витрати та зберігаючи корисність фінансової звітності для її користувачів.

МСФЗ 19 дає змогу дочірнім компаніям складати лише один комплект звітності для задоволення потреб як материнської компанії, так і потреб власних користувачів фінансової звітності, зменшує вимоги до розкриття інформації дочірніх компаній.

Товариство не очікує жодного впливу від впровадження МСФЗ 19.

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, тісно 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.

Товариство здійснює діяльність з надання в оренду інвестиційної нерухомості, що є основним джерелом доходу та прибутку. Станом на дату затвердження фінансової звітності Товариство має стабільні грошові надходження від орендної діяльності та не має наміру чи потреби припиняти або суттєво скорочувати свою діяльність. Валовий прибуток від здачі об'єктів в оренду 2025 року становив 16 118 тис. грн. В 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.

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 29 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.

Але Товариство вважає доцільним описати деякі специфічні облікові політики.

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

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 утримання 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 кожну 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

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.

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	Ринковий	Офіційні курси НБУ

	дорівнює їх номінальній вартості		
Дебіторська заборгованість	Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Нематеріальні активи	Первісна оцінка нематеріальних активів здійснюється за собівартістю, подальша – за справедливою вартістю	Ринковий	Аналогічні активи, експертні звіти з оцінки
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ринковий, дохідний, витратний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

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 (угод) 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 є спостережуваними)		Усього	
	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Дата оцінки	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24	31.12.25	31.12.24
Грошові кошти	210	38					210	38
Дебіторська заборгованість					2 801	403	2 801	403
Інвестиційна нерухомість			329 662	298 970			329 662	298 970

Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості

У Товариства за звітний період відсутнє 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. Непоточні активи

У 2021 році Товариство придбало у Акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Анест Девелопмент» (код ЄДРПОУ 41179278) за договорами про заміну сторони договорів купівлі-продажу майнових прав на об'єкти нерухомості – квартири за адресою м. Київ вул. Щекавицька, буд. 46 на загальну суму 6 487 тис. грн (в тому числі ПДВ). Згідно договорів під майновими правами розуміють право АТ «ПРОСПЕКТ» набути у власність об'єкти нерухомого майна у житловому будинку по вул. Щекавицька, буд. 46, які будуть створені в майбутньому.

В грудні 2021 року Товариство уклало з потенційними покупцями попередні договори на продаж майнових прав на приміщення в об'єкті будівництва – адміністративно-готельно-житловий комплекс будівель і споруд з апартаментами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення, з підземними та наземними паркінгами, будівництво якого здійснюється на земельній ділянці, що розташована за адресою: вул. Щекавицька, 46 в Подільському районі м. Києва. Та відповідно до цих договорів отримало забезпечувальні платежі. Майнові права на квартири, щодо яких укладено попередні договори на продаж об'єктів нерухомості, обліковуються з урахуванням податку на додану вартість, що нараховано у зв'язку з умовним продажем при використанні пільги на ПДВ на друге постачання житла згідно з п. 197.1.14 ПКУ. Протягом звітного періоду на собівартість майнових прав на квартири було віднесено суми ПДВ у розмірі 140 тис. грн., що були нараховані у зв'язку з умовним продажем.

Станом на 31 грудня 2025 року на балансі Товариства утримуються майнові права на суму 6 487 тис. грн.

6.2. Інвестиційна нерухомість

Товариство до складу інвестиційної нерухомості відносить будинки, що використовує для отримання доходу від операційної оренди. Для подальшої оцінки інвестиційної нерухомості Товариство використовує модель обліку за справедливою вартістю відповідно до МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість». Згідно з п. 36 МСБО 40 справедливою вартістю є ціна, за якою може відбутися обмін нерухомістю між добре поінформованими, незалежними сторонами, що бажають зробити такий обмін. Справедлива вартість інвестиційної нерухомості повинна відображати ринкові умови на кінець звітного періоду. Для визначення справедливої вартості Товариство залучає незалежних експертів, що надають щорічно, на дату річної звітності, звіт про оцінку вартості об'єкту. Амортизація на такі активи не нараховується.

Станом на 31 грудня 2025 року в активах Товариства обліковується інвестиційна нерухомість загальною вартістю 329 662 тис. грн. Оцінка здійснюється за справедливою вартістю один раз на рік. Станом на 31 грудня 2025 року ТОВ «ГЕО ФІНАНС ГРУП» було визначено справедливу (ринкову) вартість об'єктів, а саме:

Група нежитлових приміщень № 1 загальною площею 10 404,80 м², що знаходиться за адресою: вул. Гарматна, буд. 26/2 оцінена у 271 895 тис. грн.

Група нежитлових приміщень № 4 загальною площею 4 399,3 м², що знаходиться за адресою: вул. Гарматна, буд. 26/2, літера Б, поверх 2 та надбудова оцінена у 57 767 тис. грн.

Суму дооцінки в розмірі 30 803 тис. грн. відображено у складі доходів від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю.

6.3. Непоточні фінансові інвестиції

До довгострокових фінансових інвестицій Товариства, належить частка в Статутному капіталі іншого підприємства.

У 2020 році Товариство придбало частку в статутному капіталі ТОВ «ГЕРА» (код ЄДРПОУ 24083686) на суму 75,00 грн. Станом на 31 грудня 2025 року ця частка обліковується у складі інших непоточних фінансових інвестицій за справедливою вартістю. У зв'язку з незначною долею, лише 15% у статутному капіталі та відсутністю будь-якого значного впливу та контролю за діяльністю товариства, за справедливу вартість визнано номінальну вартість частки у статутному капіталі товариства. Оскільки ця сума менше, ніж 1 тис. грн., то вона не відображена в фінансовій звітності Товариства.

6.4. Грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31 грудня 2025 р. на рахунках у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 210 тис. грн., що складаються з:

Вид рахунку	Банк	Валюта рахунку	станом на 31.12.2025	станом на 31.12.2024
Поточний	ПАТ «АСВІО БАНК»	грн.	29 155,89	1 196,10
Вклад	ПАТ «АСВІО БАНК»	грн.	181 000,00	36 500
Разом:			210 155,89	37 696,10

Станом на 31 грудня 2025 року грошові кошти в сумі 181 тис. грн. утримуються у вигляді банківського вкладу (депозиту) в АТ «АСВІО БАНК», згідно договору № 055-201/19Д від 23.09.2019 р. Вклад розміщується з правом поповнення та з правом дострокового повного або часткового повернення коштів протягом всього строку дії договору. Враховуючи той факт, що депозит не має визначеної чіткої суми та вклад може бути якої миті повернутий, очікуваний кредитний збиток Товариством визнаний при оцінці цього фінансового активу на рівні «0».

На засіданні Рейтингового комітету від 12.12.2025 р. Національне рейтингове агентство «Рюрік» підтвердило АТ «АСВІО БАНК» довгостроковий кредитний рейтинг позичальника на рівні uaAAA інвестиційної категорії з прогнозом «у розвитку».

Для визначення кредитного рейтингу НРА «Рюрік» використовувало надану АТ «АСВІО БАНК» внутрішню інформацію та фінансову звітність за 2020 - III кв. 2025 рр. включно, а також публічну інформацію і власні бази даних. (<https://rurik.com.ua/uk/news/13678-asvio-12122025>)

6.5. Дебіторська заборгованість

Станом на 31.12.2025 року балансова вартість дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи та послуги складає 2 801 тис. грн.

Заборгованість із орендної плати ТОВ «НОВУС Україна» (код ЄДРПОУ 36003603), що виникла відповідно до умов договору оренди за рахунок перевищення товарообороту та нараховані комунальні платежі об'єкта оренди за грудень 2025 р. у розмірі 565 тис. грн. Термін сплати – січень 2026 р. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику за фінансовими активами з використанням індивідуального підходу. У зв'язку стабільним вчасним отриманням орендної плати та комунальних платежів Товариство оцінює рівень ризику за заборгованістю як нульовий. Резерви під очікувані кредитні збитки Товариством не визнаються.

До складу активів входить заборгованість із орендної плати ТОВ «РОСТОК-СІТІ» (код ЄДРПОУ 36003603) за трьома договорами оренди: Договором оренди нерухомого майна № 21092023 від 21.09.2023р., Договором оренди нерухомого майна б/н від 22.09.2023 р. та

Договором оренди нерухомого майна б/н від 26.07.2024р. На виконання вимог Рішення НКЦПФР №09/21/3007/К03 від 07.10.2025 року «Про внесення змін до рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30 липня 2013 року №1336», оскільки ТОВ «РОСТОК-СІТІ» має прострочену заборгованість із орендної плати, було прийняте рішення щодо перегляду резервів під очікувані кредитні збитки в бік їх збільшення.

Номер договору	Дата виникнення заборгованості	Сума, тис. грн.	Ризик настання дефолту, %	Розмір можливого недоотриманого ГП, %	Сума резерву, тис. грн.	Балансова вартість на 31.12.2025р, тис. грн.
№ б/н від 22.09.2023	31.01.2025-31.08.2025	2 323	100%	100%	2 323	0
	08.09.2025-31.12.2025	1 211	20%	50%	121	1 090
№ 21092023 від 21.09.2023	30.09.2025-31.12.2025	615	20%	50%	62	553
№ б/н від 26.07.2024	30.09.2025-31.12.2025	659	20%	50%	66	593
Разом	-	4 808	-	-	2 572	2 236

У зв'язку з тривалим простроченням оплати згідно з договором № б/н від 22.09.2023 р. за період з січня по серпень 2025 року. Товариство оцінює ризик настання дефолту у 100 %, розмір можливого недоотриманого грошового потоку у 100 %. Резерв під очікуваний кредитний збиток в розмірі 2 323 тис. грн. було визнано у складі витрат від зменшення корисності активів поточного звітнього періоду. За заборгованістю за період з 08.09.2025 по 31.12.2025 Товариство визнає рівень ризику як середній, ризик настання дефолту оцінює у 20 %, розмір можливого недоотриманого грошового потоку у 50 %. Збільшення резерву під очікуваний кредитний збиток в розмірі 249 тис. грн. було визнано у складі витрат від зменшення корисності активів поточного звітнього періоду.

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення.

6.6. Інші поточні активи

Заборгованість за виданими авансами в розмірі 3 086 тис. грн. складається з авансових платежів, які були перераховані за роботи та послуги, з них 3 082 тис. грн. були перераховані на ТОВ «РОСТОК-СІТІ» по договору №РЕМ-1/24 від 15.01.2024р. за комплекс робіт по поточному ремонту та за опоряджувальні роботи об'єктів, що знаходяться за адресою: вул. Гарматна, буд. 26/2.

Заборгованість за розрахунками з бюджетом у розмірі 24 458 тис. грн. є поточним дебетовим сальдо із розрахунків по податку на додану вартість, що виникла у зв'язку з придбанням інвестиційної нерухомості. Сума перевищення підлягає зарахуванню в рахунок майбутніх податкових зобов'язань з ПДВ.

209 тис. грн. – відстрочені податкові зобов'язання Товариства з податку на додану вартість, визначені внаслідок отриманої суми гарантійного платежу, згідно попереднього договору оренди нерухомого майна № А13280923001 від 28 вересня 2023 р.

1 023 тис. грн. – відстрочені податкові зобов'язання Товариства з податку на додану вартість, визначені внаслідок отриманої суми попередньої плати за перші 32 місяці строку оренди, згідно договору оренди нерухомого майна № А13280923001 від 28 вересня 2023 р.

525 тис. грн. – суми непідтвердженого податкового кредиту з податку на додану вартість, яку Товариство планує отримати після розблокування податкових накладних постачальника ТОВ «Росток Сіті», відправлених на реєстрацію за умовами договорів з постачання об'єктів нерухомості та майнових прав

6.7. Довгострокові зобов'язання

Станом на 31 грудня 2025 року на балансі Товариства обліковуються інші довгострокові зобов'язання в сумі 15 546 тис. грн., а саме:

- гарантійного платежу в розмірі 1 255 тис. грн., згідно договору оренди нерухомого майна № А13070721001 від 28 вересня 2023 р. укладеного з ТОВ «Новус Україна». Предметом

договору є домовленість, що в майбутньому Сторони зобов'язуються укласти основний договір оренди нежитлових приміщень у будівлі за адресою: м. Київ, вул. Гарматна, 26/2, для розміщення магазину, з метою ведення торговельної діяльності. В якості забезпечення свого обов'язку укласти Договір оренди, Орендар має сплатити Орендодавцеві гарантійний платіж.

- авансів від Покупців за попередніми договорами на продаж об'єктів нерухомості – квартир у об'єкті будівництва – адміністративно-готельно-житловий комплекс будівель і споруд з апартаментами, вбудовано-прибудованими приміщеннями громадського та торговельного призначення, з підземними та наземними паркінгами, будівництво якого здійснюється на земельній ділянці, що розташована за адресою: вул. Щекавицька, 46 в Подільському районі м. Києва, а також будь-які інженерно-технічні споруди безпосередньо з ним пов'язані. За умовами попередніх договорів, після прийняття об'єкту в експлуатацію, між сторонами має бути укладений Основний договір – нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу Квартири у Об'єкті будівництва, згідно з умовами якого Майбутній Продавець зобов'язується передати Квартиру у власність Майбутньому Покупцю, а Майбутній Покупець зобов'язується оплатити вартість Квартири та прийняти її від Майбутнього Продавця. Станом на 31 грудня 2025 року зобов'язання з отриманих авансових платежів становлять 14 291 тис. грн.

Прострочені зобов'язання у Товариства відсутні.

6.8. Поточні зобов'язання

Станом на 31 грудня 2025 року поточні зобов'язання за товари, роботи, послуги складають 7 559 тис. грн., до яких входить:

- передплата за оренду в розмірі 6 139 тис. грн., згідно з умовами договору оренди нерухомого майна № А13070721001 від 28 вересня 2023 р. укладеного з ТОВ «Новус Україна» сплаченої за січень-липень 2026 року.

- 210 тис. грн. – сума заборгованості перед ТОВ «РОСТОК-СІПІ» за послуги з обслуговування групи нежитлових приміщень за грудень 2025 року.

- 548 тис. грн. – сума нарахованих комунальних платежів за грудень 2025 року на об'єкті Інвестиційної нерухомості.

Поточні зобов'язання за розрахунками з бюджетом складають 148 тис. грн. – це податок на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, що нарахований за 4 квартал поточного року.

Інші поточні зобов'язання складають 514 тис. грн., а саме податковий кредит, що виник від отриманих податкових накладних від ТОВ «РОСТОК-СІПІ», які були виписані на авансові платежі за надання послуг з поточного ремонту та опоряджувальних робіт згідно договору № РЕМ-1/24 від 15.01.2024р.

6.9. Доходи

Протягом звітного періоду Товариство отримало наступні доходи:

Статті доходів	за 2025 рік	за 2024 рік
Дохід від реалізації робіт і послуг	18 939	15 339
Інші операційні доходи:	30 803	138 197
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>	30 792	138 193
<i>відсотковий дохід за залишками коштів в банках</i>	11	4
Інші доходи:	-	319
<i>дохід від відновлення корисності при погашенні заборгованості</i>	-	319
Разом	49 742	153 855

6.10. Витрати

Протягом звітного періоду Товариство понесло наступні витрати:

тис. грн.

Статті витрат	2025 рік	2024 рік
Собівартість реалізованих робіт і послуг	2 821	2 097
Адміністративні витрати	1 331	1 056
Фінансові витрати за договором оренди	-	17
Інші витрати:	2 572	233
<i>визнання резервів дебіторської заборгованості</i>	2 572	233
Разом	6 724	3 403

6.11. Адміністративні витрати

Основні витрати Товариства, що пов'язані із здійсненням його господарської діяльності становлять адміністративні витрати. Загальний розмір цих витрат за звітний період, склав 1 331 тис. грн. Адміністративні витрати розподіляються за наступними елементами:

тис. грн.

Статті витрат	за 2025 рік	за 2024 рік
Винагорода КУА	371	432
Депозитарні послуги	8	6
Аудиторські послуги	33	36
Банківські послуги	5	4
Нотаріальні послуги	6	2
Оренда	72	
Юридичні послуги	-	9
Оцінка	12	
Державне мито	14	
Амортизація активу з права користування	-	45
Експлуатаційні послуги	-	-
Податок на нерухоме майно	592	513
Інше	218	9
Разом	1 331	1 056

6.12. Фінансові результати

За результатом всіх видів діяльності за звітний період Товариство отримало прибуток в розмірі 43 018 тис. грн., переважна частина прибутку отримана за рахунок доходу від здачі в оренду інвестиційної нерухомості та за рахунок переоцінки інвестиційної нерухомості.

6.13. Власний капітал

Станом на 31 грудня 2025 року зареєстрований Статутний капітал Товариства становить 125 000 тис. грн., що відповідає нормам чинного законодавства та встановленим нормативам. Розміщений капітал складає 3 484 тис. грн.

тис. грн.

Структура власного капіталу	Станом на 31.12.25 р	Станом на 31.12.24 р
Зареєстрований (пайовий) капітал	125 000	125 000
Додатковий капітал (емісійний дохід)	11 947	11 947
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	329 925	286 907
Неоплачений капітал	(121 516)	(121 516)
Усього	345 356	302 338

7. РОЗКРИТТЯ ІНШОЇ ІНФОРМАЦІЇ

7.1. Інформація про операції з пов'язаними особами

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.

Інформація про пов'язаних осіб корпоративного інвестиційного фонду.

№	Повне найменування юридичної особи-засновника, акціонера чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи-засновника, акціонера	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - засновника, акціонера або реєстраційний номер облікової картки платника податків	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі, %	Частка в розміщеному капіталі, %
	Акціонери – юридичні особи	відсутні			
	Акціонери – фізичні особи:				
1.	Масол Ігор Віталійович	2011106474	Паспорт серії СО № 059095, виданий Печерським РУ ГУ МВС України в місті Києві 23 грудня 1998 року	2,78704	100
	Голова Наглядової ради Фонду	відсутній			

Додаткова інформація про пов'язаних осіб розкрита в додатку № 1.

У поточному звітному періоді Товариство здійснювало операції з пов'язаними особами. Усі угоди з пов'язаними сторонами укладені на ринкових умовах та за звичайними цінами:

Пов'язана сторона/ операція	Заборгованість станом на 31.12.2024 р.	Постачання	Оплата	Заборгованість станом на 31.12.2025 р.
тис. грн.				
ТОВ «Росток-Сіті»				
Обслуговування об'єкта	613	16 265	16 120	758
Оренда приміщення	0	7 966	3 158	4 808

Згідно умовами Договору № 29-КУА від 25.10.2022 р. за звітний період Товариство виплатило винагороду керуючій компанії ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ» в сумі 371 тис. грн. Заборгованість з виплати винагороди станом на 31 грудня 2025 року відсутня

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

Діяльність Товариства пов'язана з обмеженим колом фінансових ризиків, що виникають у процесі здійснення операцій з інвестиційною нерухомістю.

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%.

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику за фінансовими активами з використанням індивідуального підходу. Враховуючи бездоганну ділову репутацію, стійкі фінансові показники діяльності ТОВ «Новус Україна» а також багаторічний досвід співпраці, вчасне отримання платежів з орендної плати та прирівняних до неї платежів Товариство визначає кредитний ризик за дебіторською заборгованістю, як нульовий, резерви під очікувані кредитні збитки не визнаються.

На виконання вимог Рішення НКЦПФР №09/21/3007/К03 від 07.10.2025 року «Про внесення змін до рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 30 липня 2013 року №1336» та у зв'язку з тривалим простроченням оплати за договорами оренди

з ТОВ «РОСТОК-СІТІ» згідно з договором № 6/н від 22.09.2023 р. за період з січня по серпень Товариство оцінює ризик настання дефолту у 100 %, розмір можливого недоотриманого грошового потоку у 100 %. За заборгованістю за період з 08.09.2025 по 31.12.2025 Товариство визнає рівень ризику як середній, ризик настання дефолту оцінює у 20 %, розмір можливого недоотриманого грошового потоку у 50 %.

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 6.4

Ризик ліквідності

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

Станом на 31.12.2025 р.	До 1 місяця	Від 1 до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Поточні зобов'язання за товари, роботи, послуги	758	-	-	-	-	758
Заборгованість за розрахунками з бюджетом	148					148
Всього	906	-	-	-	-	906

тис. грн.

При оцінці ризику ліквідності Товариство враховує очікувані грошові надходження від інвестиційної нерухомості відповідно до чинних договорів оренди, які забезпечать покриття поточних фінансових зобов'язань.

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 звітного 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 звітного періоду рішень про виплату дивідендів не приймалось.

Товариство дотримується вимог законодавства України щодо діяльності інститутів спільного інвестування. Протягом звітнього 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 09.12.2015 року. Станом на 09.12.2015 року розмір мінімальної заробітної плати становив 1 378,00 грн. Тобто мінімальний розмір статутного капіталу має становити не менше 1 722 500,00 грн. Станом на 09.12.2015 року відповідно до Статуту Товариства для забезпечення діяльності Товариства створений початковий статутний капітал у розмір 2 000 000,00 (два мільйони) гривень поділених на 2 000 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 1,00 гривня за 1 акцію., що відповідає встановленим нормам.

Свідоцтво про реєстрацію випуску акцій АТ «ПРОСПЕКТ» видано НКЦПФР 01.06.2016 р., що засвідчує випуск акцій на загальну суму 125 000 000 гривень 00 копійок, номінальною вартістю 1 грн.; простих іменних 125 000 000,00 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:

- Розміщений статутний капітал 3 484 тис. грн.
- Емісійний дохід – 11 947 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток 329 925 тис. грн.

Вартість чистих активів Товариства, що розраховано відповідно вимог Положення №1336 НКЦПФР, станом на 31 грудня 2025 року становить 345 356 339,61 грн.

кількість акцій, що перебувають в обігу – 3 483 800 штук

номінальна вартість 1 акції – 1 грн.

вартість 1 акції, що перебуває в обігу – 99,13 грн.

7.5. Події після звітної дати

Після звітної дати (31 грудня 2025 року) не відбулося подій, які справили б істотний вплив на показники фінансової звітності Товариства, вимагають коригування після звітнього 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»



Тук О. В.

Луценко П.Г.

Довідка
про пов'язаних осіб корпоративного фонду
АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ПРОСПЕКТ»
 (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 – 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	Місцезнаходження юридичної особи або адреса зареєстрованого/задекларованого/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 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 прогнідию легалізації (відмивання) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення» ²
А	2	Учасники – фізичні особи	4	5	6	7	8	9	10
Б	1	Масол Ігор Віталійович	2011106474	М. Київ, вул. Грушевського, буд. 9, кв. 68	Паспорт серії СО № 059095, виданий Печерським РУ ГУ МВС України в місті Києві, дата видачі - 23 грудня 1998 р.	Відсутній	100	Ні	Ні
В	1	Учасники – юридичні особи	Немає	Немає	Немає	Немає	-	-	-
		Голова наглядової ради КІФ	Немає	Немає	Немає	Немає	-	-	-

				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОСТОК-СПП»	37938832	03067, м. Київ, бульвар Івана Лепсе, будинок 4	50	Ні
				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОСТОК – ПРИНТ»	24743119	03067, м. Київ, бульвар Івана Лепсе, будинок 4	50	Ні
				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ВИРОБНИЧО- КОМЕРЦІЙНА ФІРМА «ДОНІС» (в стані припинення)	19410195	08722, Київська обл., Обухівський район, село Трипілля, рибколгосп "Пролетарська Правда"	20	Ні
				1	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ РОСТОК»	00227560	03067, Україна, місто Київ, бульвар Івана Лепсе, будинок, 4	54,8	Ні
				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ГЕРА»	24083686	03067, м. Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 4	50	Ні
				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОСТОК-СПП»	37938832	03067, м. Київ, бульвар Івана Лепсе, будинок 4	50	Ні
				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «РОСБАЙ»	32485496	03067, м. Київ, бульвар Івана Лепсе, будинок 4	47,21	Ні
				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ФРАНЦУЗЬКИЙ СТОМАТОЛОГІЧНИЙ ЦЕНТР»	19363981	03067, м. Київ, бульвар Вацлава Гавела, будинок 4	25	Ні
				1	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СОЛМА СЕРВІС»	40656589	03067, м. Київ, бульвар Івана Лепсе, будинок 4	40	Ні
2	Масол Наталія Іванівна Масола І. В.) (дружина Масола І. В.)	2025313368	Паспорт серія СО № 059096, виданий Печерським РУ ГУ МВС України в місті Києві, дата видачі - 23 грудня 1998 р.	Відсутній					
3	Масол Денис Ігорович (син Масола І. В.)	2836104231	Паспорт серія СО № 047797, виданий Шевченківським РУ ГУ МВС України в м. Києві,	Відсутній					

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	Ідентифікаційний код юридичної особи або реєстраційний 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	Місцезаходження юридичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Серія (за наявності) та номер паспорта, найменування органу, що його видав, дата видачі паспорта для фізичної особи, щодо якої існує пов'язаність	Унікальний номер запису в Єдиному державному демографічному реєстрі (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
-	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

¹ Для резидента – ідентифікаційний код; для нерезидента – ідентифікаційний код із вигляду з торговельного, банківського, судового реєстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує реєстрацію іноземної юридичної особи в державі, в якій зареєстровано її головний офіс.

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

Таблиця 5

№ з/п	Ідентифікаційний код КІФ	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	Місцезаходження 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	7	8
1	40414718	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає	Немає

¹ Для резидента - ідентифікаційний код; для нерезидента - ідентифікаційний код із вигляду з торговельного, банківського, судового реєстрів або іншого офіційного документа, що підтверджує реєстрацію іноземної юридичної особи в державі, в якій зареєстровано її головний офіс.

² КФ - 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 - аудиторі (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 - Російської Федерації 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 часті яких є громадяни Російської Федерації, Республіки Білорусь, крім тих, які проживають на території

СТРУКТУРА ВЛАСНОСТІ

Станом на «31» грудня 2025 року

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
"ПРОСПЕКТ"

Ідентифікаційний код юридичної особи в Єдиному
державному реєстрі підприємств та організацій
України - **40414718**

100 %

Масол Ігор Віталійович
Дата народження: 23.01.1955
РНОКПП – 2011106474

Директор
ТОВ «КУА «ІНВЕСТ-КОНСАЛТИНГ»

