



ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
«ІМОНА-АУДИТ»  
01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37  
Телефон (044) 333-77-07, (044) 333-  
99-95

LLC AUDIT FIRM «IMONA-AUDIT»  
01030, Kyiv City, 2/37 Pyrogova Str.,  
Tel. (044) 333-77-07, (044) 333-99-95  
[www.imona-audit.ua](http://www.imona-audit.ua)

Ідентифікаційний код юридичної особи/  
Entity Identification No.: 23500277

Банківські реквізити/ Bank account:  
IBAN UA 48 300335 0000000026007435483  
Назва банку/Bank Name:  
АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК»/  
Public JSC «RAIFFEISEN BANK»

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
Закритого кваліфікаційного пайового  
інвестиційного фонду нерухомості  
«УЛІС.ВОРОХТА»  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
«ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»,  
станом на 31 грудня 2025 року**

### **Користувачам фінансової звітності:**

Загальним зборам Учасників, Управлінському персоналу

Товариства з обмеженою відповідальністю

«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

«ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»,

іншим користувачам фінансової звітності

Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду нерухомості

«УЛІС.ВОРОХТА»

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

## **I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

### **Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (код ЄДРПОУ 34486135), скорочено – ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» (надалі – Фонд) яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2025 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за 2025 рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (надалі – фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність Фонду, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» станом на 31 грудня 2025 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року (із змінами та доповненнями) та Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

### **Основа для Думки**

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» та відповідно до «Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг та у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту.

Ми є незалежними по відношенню до Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

### **Ключові питання аудиту**

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та

враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань.

Крім аспекту, описаного в розділі «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності», ми визначили, що немає ключових питань аудиту, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

#### **Суттєва невизначеність щодо безперервності діяльності**

Ми звертаємо увагу на п. 3.2 Приміток до фінансової звітності ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» за 2025 рік, де йдеться про наявну суттєву невизначеність щодо діяльності Фонду. Неприятливе середовище діяльності, викликане військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, запровадження обмежувальних заходів, відсутності чинників покращення інвестиційного клімату окремо та в сукупності створюють суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі та яка може вплинути на майбутні операції, а також на збереження вартості його активів. Вплив такої невизначеності наразі неможливо оцінити.

Ця фінансова звітність Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено та такі зміни будуть відображені у фінансовій звітності, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

**Узгодженість звіту про управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період; про наявність суттєвих викривлень у звіті про управління та їх характер**

Згідно вимог ч. 3 ст.14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» № 2258-УІІ від 21.12.2017 року (надалі- Закон № 2258) до Аудиторського звіту наводиться інформація про узгодженість звіту з управління, який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю за звітний період та про наявність викривлень у звіті про управління та їх характер.

Враховуючи відсутність приналежності Фонду, у відповідності до п. 7 ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року, до категорії середніх та великих підприємств, Звіт з управління ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» не складається та не подається.

**Доречність використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку при складанні фінансової звітності**

Згідно з припущенням про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку фінансова звітність складається на основі припущення, що суб'єкт господарювання є діючим на безперервній основі та продовжуватиме свою діяльність в майбутньому. Фінансова звітність загального призначення складається з використанням припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

У відповідності до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» складаючи фінансову звітність, управлінський персонал повинен оцінювати здатність суб'єкта господарювання продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Суб'єкт господарювання складає фінансову звітність на основі безперервності, якщо тільки управлінський персонал не має намірів ліквідувати суб'єкта господарювання чи припинити діяльність або не має реальної альтернативи таким заходам. Якщо під час оцінювання управлінський персонал знає про суттєві невизначеності, пов'язані з подіями чи умовами, які можуть спричинити значний сумнів щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність на безперервній основі, суб'єкт господарювання має розкривати інформацію про такі невизначеності.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах запровадження обмежувальних заходів, оцінка здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі вважається важливим.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, нами було досліджено та проаналізовано всю наявну інформацію щодо майбутнього - щонайменше на дванадцять місяців з кінця звітної періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Окрім іншого, наші процедури включали наступне:

- ми обговорили з управлінським персоналом Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (надалі – КУА або Компанія) оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, з урахуванням виявлених управлінським персоналом КУА подій та умов, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

- ми обговорили плани управлінського персоналу Компанії, за виявленими подіями та умовами, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, щодо їх усунення.

- ми отримали запевнення управлінського персоналу КУА, щодо оцінки безперервності здійсненою управлінським персоналом Компанії;

- ми оцінили повноту розкриття розширеної інформації стосовно припущення про безперервність діяльності згідно нашого розуміння бізнесу.

Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку при складанні фінансової звітності.

#### **Інша інформація**

Управлінський персонал Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (надалі – Управлінський персонал) несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2025 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА».

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на іншу інформацію та ми не робимо висновок з будь-яким рівнем впевненості щодо цієї іншої інформації.

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення.

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

Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

**Відповідальність управлінського персоналу та тих, кого наділено найвищими повноваженнями, за фінансову звітність**

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, за необхідності,

питання, пов'язані з безперервністю діяльності, та використовуючи принцип припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом складання фінансової звітності Фонду.

### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск Звіту аудитора, який містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо таке існує.

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

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та дотримуємось професійного скептицизму протягом усього завдання з аудиту.

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, що стосується аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю.
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжити свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому Звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого Звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі;

- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи розкриває фінансова звітність операції та події, покладені в основу їх складання, так, щоб було забезпечено їхнє достовірне відображення.

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

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

Ми одноосібно відповідаємо за нашу аудиторську Думку.

## II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

В цьому Розділі наведена інформація, розкриття якої передбачено у відповідності до рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», що затверджені Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

**Основні відомості про Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»** наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1

| № п/п | Показник  | Значення   |
|-------|---|--|
| 1     | Повне найменування  | Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» |
| 2     | Тип та вид Фонду  | Закритий, кваліфікаційний  |
| 3     | Реєстраційний код за ЄДРІСІ   | 23501721   |
| 4     | № свідоцтва про внесенню до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування та дата видачі свідоцтва | Свідоцтво № 01721, дата внесення відомостей до ЄДРІСІ 12.03.2025 року  |
| 5     | Спосіб розміщення інвестиційних сертифікатів  | Публічне розміщення  |
| 6     | Термін, на який створено Фонд   | 10 років з дати реєстрації в ЄДРІСІ  |

Регламент та Інвестиційна декларація Фонду були затверджені Рішенням Загальних зборів учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (Протокол № 297 від 24 лютого 2025 року).

Проспект емісії інвестиційних сертифікатів Фонду був затверджений Рішенням Загальних зборів учасників Компанії 26 березня 2025 року (Протокол № 300 від 26 березня 2025 року).

**Основні відомості про Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»** наведені в Таблиці 2.

Таблиця 2

| № п/п | Показник  | Значення  |
|-------|---|---|
| 1     | Повне найменування Компанії   | Товариство з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»   |
| 2     | Код за ЄДРПОУ   | 34486135  |
| 3     | Виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань | Дата реєстрації в Єдиному Державному реєстрі 27 червня 2006 року за номером запису: 1 074 102 0000 018053 |
| 4     | Місцезнаходження  | 01054, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 19-  |

|   |   |   |
|---|---|---|
|   | юридичної особи   | 21  |
| 5 | Основні види діяльності за КВЕД   | 66.30 Управління фондами  |
| 6 | Ліцензія  | Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами).<br>Дата та номер Рішення НКЦПФР про видачу ліцензії: 19 липня 2016 року № 778. Строк дії ліцензії: з 03.09.2016 року та є безстроковою   |
| 7 | Фонди, що знаходяться в управлінні Товариства станом на 31.12.2025 року | Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "КОНДИТЕРІНВЕСТ", код 36633361<br>Закритий недиверсифікований пайовий інвестиційний фонд "ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ - ФОНД АКЦІЙ", код за ЄДРІСІ 2321595<br>Публічне акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд "ОБЛІГАЦІЙНІ СТРАТЕГІЇ", код 34487846<br>Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд<br>Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд «АЙСІЮ ГЛОБАЛ ЕКВІТІ ІНДЕКС», Код за ЄДРІСІ 23500963<br>Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "АДВАНС", Код 43893040<br>Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "ГРАНД-СИСТЕМ", код 43477257<br>Акціонерне товариство "Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд "Х'ЮСТОН", код 44094352<br>Закритий недиверсифікований венчурний пайовий інвестиційний фонд "ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ - ФОНД ЛОДЖИСТІК", Код за ЄДРІСІ 23301131<br>Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд "АЙСІЮ ФОНД ЄВРООБЛІГАЦІЙ", Код за ЄДРІСІ 23501221<br>Закритий недиверсифікований пайовий інвестиційний фонд "ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ - ФОНД ОБЛІГАЦІЙ ІІ", код за ЄДРІСІ 23200872<br>Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «ПРИМО», код 45446414<br>Акціонерне товариство "закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний ФОНД "ВЕРСЕЙ", Код 45545391<br>Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «АПЕКС» код 45950477<br>Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА», код за ЄДРІСІ 23501721 |

Думка аудитора про розкриття в повному обсязі Закритим кваліфікаційним пайовим інвестиційним фондом нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА», інформації про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року № 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за №768/36390. Пайовий інвестиційний Фонд не є юридичною особою, отже дія вказаного положення на нього не розповсюджується.

**Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес, та інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності):**

Станом на 31.12.2025 року Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» не є юридичною особою, не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не має материнських або дочірніх компаній. Фонд також не є підприємством, що становить суспільний інтерес згідно Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

**Дотримання вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ІСІ**

**Щодо вартості чистих активів**

Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» у своїй діяльності дотримується вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів.

Вартість чистих активів Фонду станом на 31.12.2025 року становить 44 659 тис. грн., що відповідає підсумку розділу І пасиву Балансу Фонду на вказану дату.

Активи Фонду складаються з оборотних оборотних активів у сумі 44 700 тис. грн.

Зобов'язання Фонду складаються з поточних зобов'язань та становлять 41 тис. грн.

Довгострокові зобов'язання у Фонду відсутні.

Вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів Фонду дотримуються.

**Склад та структура активів, що перебувають в портфелі Фонду**

Інформацію про склад і структуру активів, що перебувають в портфелі Фонду станом на 31.12.2025 року наведено в Таблиці 3.

Таблиця 3

| Активи ІСІ                                       | Сума (тис. грн.) | Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%) |
|--|------------------|--|
| Дебіторська заборгованість за виданими авансами  | 27               | 0,06   |
| Дебіторська заборгованість з нарахованих доходів | 504              | 1,13   |
| Поточні фінансові інвестиції                     | 1                | 0,00   |
| Грошові кошти                                    | 44 168           | 98,81  |
| <b>Усього</b>                                    | <b>44 700</b>    | <b>100,00</b>  |

На думку аудитора склад та структура активів Фонду в цілому відповідає вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад та структуру активів інституту

спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ІСІ.

**Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ**

**Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів Фонду**

На думку аудитора витрати, відшкодовані за рахунок активів Фонду, в цілому відповідають вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положенню про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1468 від 13.08.2013 року.

**Про відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством**

Станом на 31.12.2025 року, активи Фонду становлять 44 700 тис. грн.

Зобов'язання Фонду на звітну дату становлять 41 тис. грн., а власний капітал – 44 659 тис. грн.

Розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством.

**Відповідність стану корпоративного управління частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»**

На виконання вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080 - VI від 05.07.2012 року (зі змінами та доповненнями) особливості функціонування пайового фонду визначаються його Регламентом. Пайовий фонд - сукупність активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності. Пайовий фонд не є юридичною особою і не може мати посадових осіб. Наглядова Рада в Пайових фондах не створюється.

**Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків):**

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку 01.10.2015 року № 1597 (зі змінами та доповненнями), яке діяло у 2025 році і було тимчасово зупинене Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №153 від 15.02.2023 року «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану», Фонд такий розрахунок не здійснює.

**Інформація про пов'язаних осіб**

Згідно МСФЗ, пов'язаними сторонами вважаються: підприємства, що знаходяться під контролем або значним впливом інших осіб; підприємства або фізичні особи, що прямо або опосередковано здійснюють контроль Фонду або суттєво впливають на його діяльність, а також близькі члени родини такої фізичної особи.

Відповідно до вимог МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» та МСА 550 «Пов'язані сторони» ми звертались до управлінського персоналу із запитом щодо надання списку пов'язаних осіб та, за наявності таких осіб, характеру операцій з ними.

Операцій з пов'язаними сторонами, що виходять за межі нормальної діяльності, нами не встановлено.

Інформація щодо пов'язаних осіб наведена в п.10 Приміток до фінансової звітності Фонду та в суттєвих аспектах відповідає вимогам МСБО 24.

**Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам**

Заявлений пайовий капітал згідно Проспекту емісії інвестиційних сертифікатів Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного ФОНДУ «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

«ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» станом на 31.12.2025 року складає 200 000 000,00 гривень (двісті мільйонів гривень 00 копійок) грн.

Аудитори зазначають про відповідність розміру пайового капіталу Фонду установчим документам.

#### **Повнота формування та сплати статутного капіталу**

##### **Зареєстрований (пайовий) капітал**

Зареєстрований (пайовий) капітал Фонду станом на 31.12.2025 року складає 200 000 000,00 гривень.

Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів видано Товариству з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний фонд нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА») Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку про випуск інвестиційних сертифікатів на загальну суму 200 000 000,00 (двісті мільйонів гривень 00 копійок) грн. номінальною вартістю 1000,00 грн.; форма існування – електронна, форма випуску - іменні 200 000 (двісті тисяч) штук. Реєстраційний номер 004863, дата реєстрації - «09» травня 2025 року; Міжнародний ідентифікаційний код цінних паперів (ISIN) - UA5000013731.

На протязі 2025 року Фондом було розміщено 41 957 інвестиційних сертифікатів, що підтверджено відповідними первинними документами.

Станом на 31.12.2025 в обігу перебувало 41 957 штук інвестиційних сертифікатів Фонду номінальною вартістю 41 957 тис. грн.

На протязі 2025 року викуп інвестиційних сертифікатів Фондом не здійснювався, вилучений капітал - відсутній.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2025 року становив 158 043 тис. грн.

Нерозподілений прибуток станом на 31.12.2025 року склав 1 690 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2025 року власниками інвестиційних сертифікатів Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» відповідно до Реєстру власників цінних паперів є наступні особи:

Таблиця 4

| <b>Власник цінних паперів</b>  | <b>Загальна кількість цінних паперів, штук</b> |
|--|--|
| Фізичні особи, громадяни України у кількості 154 ос. згідно Реєстру власників цінних паперів | 39 163   |
| Товариство з обмеженою відповідальністю «АйСіЮ Консалтинг», код 43396550                     | 2 794  |
| <b>Всього</b>  | <b>41 957</b>                                  |

Таким чином, відповідно до Реєстру власників іменних цінних паперів, складеного Депозитарієм ПАТ «НДУ» (код за ЄДРПОУ 30370711) за вих. № 190468 від 01.01.2026 року, станом на 31.12.2025 року, залишки на рахунках в Депозитарії складають:

- Цінні папери, що обліковуються на рахунках власників ЦП – 41 957 штук;
- Цінні папери, викуплені емітентом - 0 штук;
- Цінні папери, оформлені ГС до розподілу за власниками – 158 043 штуки.

**Щодо можливості (спроможності) Фонду безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців**

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що Фонд продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або

припиняти її. Фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал Компанії планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку Фонду.

Зібрані докази та аналіз діяльності Фонду не дають аудиторам підстав сумніватись в здатності безперервно продовжувати свою діяльність відповідно до терміну, зазначеного в Регламенті Фонду.

Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану Фонду ми не знайшли доказів про порушення принципів функціонування Фонду.

Не вносячи додаткових застережень до цього висновку, звертаємо увагу на те, що в Україні існує невпевненість щодо можливого майбутнього напрямку внутрішньої економічної політики, нормативно-правової бази та розвитку політичної ситуації. Ми не маємо змоги передбачити можливі майбутні зміни у цих умовах та їх вплив на фінансовий стан, результати діяльності та економічні перспективи Фонду.

### **Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом Товариства облікової політики вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ**

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду 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).

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики Фонду викладено у Наказі Про облікову політику згідно з МСФЗ ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» №1/20-ОП від 03.01.2020 року (зі змінами та доповненнями, затвердженими наказами Товариства №2/20-ОП від 06.02.2020 року та №3/20-ОП від 23.05.2020 року та №1/22-ОП від 25.05.2022 року). (надалі – Облікова політика).

Облікова політика в періоді, який перевірявся, визначає основні засади ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності з дотриманням основних принципів та забезпеченням методів оцінки та реєстрації господарських операцій, які передбачені Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року (зі змінами та доповненнями) та Міжнародними стандартами фінансової звітності, (надалі МСФЗ).

Облікова політика Фонду розкриває основи, стандарти, правила та процедури обліку, які Товариство використовує при веденні обліку та складання звітності відповідно до МСФЗ. Облікова політика встановлює принципи визнання та оцінки об'єктів обліку, визначення та деталізації окремих статей фінансової звітності Фонду.

### **Система внутрішнього аудиту (контролю)**

З 01.01.2025 року Компанією використовувалось Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю), що діяло згідно Рішення, затвердженого Протоколом № 185/1 від 03 червня 2019 року.

30.12.2025 року Рішенням Наглядової ради Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» затверджена Політика про внутрішній аудит ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (Протокол №1-ВН від 30.12.2025р.), яке діє також і на звітну дату.

Зазначені вище внутрішні документи щодо внутрішнього аудиту розроблені згідно з вимогами законодавства України про регулювання ринку цінних паперів і ринку фінансових послуг.

Протоколом Загальних зборів учасників Компанії № 243 від 01 грудня 2022 року тимчасово виконуючим обов'язки посадової особи служби внутрішнього аудиту (контролю) Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» призначено Пушкарьову Олену, яка виконувала обов'язки посадової особи протягом звітного періоду до 23.12.2025 року. Згідно Рішенням Загальних зборів учасників (Протокол №316 від 18.12.2025 року) з 23.12.2025 внутрішнім аудитором КУА призначено Левківського Олександра.

Аудитор зазначає, що у Компанії існує система внутрішнього аудиту, необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

**Про дотримання вимог нормативно – правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку**

Під час перевірки фактів порушення вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, інформація про жодні порушення не надана.

**Інформацію про наявність та обсяг непередбачених активів та/або зобов'язань, ймовірність визнання яких на балансі є достатньо високою, під час перевірки не виявлено.**

**Інформація про наявність подій після дати балансу, які не знайшли відображення у фінансовій звітності, проте можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан**

Тривалість та вплив війни залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Фонду в майбутніх періодах.

Керівництво Компанії впевнене, що воно вживає та буде вживати усіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності Фонду та отримання доходів.

Інші події після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» по заяві управлінського персоналу Компанії, були відсутні.

**Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» у майбутньому наступна:**

У зв'язку з військовим вторгненням 24 лютого 2022 року російської федерації на територію України був введений воєнний стан, в тому числі різного типу обмеження. Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Оцінивши всі ризики, управлінський персонал Компанії приходять до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності Фонду (в рамках визначених термінів діяльності ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА»). З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Фонду протягом 2025 року, у Компанії відсутні очікування та підстави на основі яких, можливо було би стверджувати про те, що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність безперервно (в рамках визначених термінів діяльності Фонду).

**Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ**

Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації Фонду: під час проведення перевірки Компанія не приймала жодних рішень щодо ліквідації Фонду та аудиторами не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації Фонду.

**Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства**

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінювання ризиків суттєвого викривлення через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», нами були виконані процедури необхідні для отримання інформації, яка використовувалася під час ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства у відповідності до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності». Нами були подані запити до управлінського персоналу та інших працівників

Компанії, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення в наслідок шахрайства або помилки. Нами виконані аналітичні процедури, в тому числі по суті з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності та корпоративного управління, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

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

#### Інші питання

**Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту**

Таблиця 5

| № п/п | Показник   | Значення   |
|-------|--|--|
| 1     | Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи   | Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277   |
| 2     | Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі  | Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності» 24.10.2018 року, №0791;<br>Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» 13.12.2018 року, №0791 |
| 3     | Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора<br><br>Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)                        | Величко Ольга Володимирівна<br><br>100092  |
| 4     | Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку<br><br>Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») | Майборода Олена Олександрівна<br><br>100096  |
| 5     | Місцезнаходження:  | 01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37  |
| 6     | Фактичне місце розташування  | 02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95   |
| 7     | Телефон/ факс  | 044 333-77-07  |
| 8     | E-mail   | mail@imona-audit.ua  |
| 9     | Веб-сайт   | www.imona-audit.ua   |

Згідно з Додатковим договором №1 про проведення аудиту (аудиторської перевірки) від 18 листопада 2025 року до Договору №26-2/03 від 26 березня 2025 року про аудиторське обслуговування Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона – Аудит» (надалі – Аудитор), що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 24.10.2018 року);

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №0791 від 13.12.2018 року) провело аудит річної фінансової звітності у складі:

- Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2025 року,
- Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2025 рік,
- Звіту про рух грошових коштів за 2025 рік,
- Звіту про власний капітал за 2025 рік,
- Приміток до річної фінансової звітності за 2025 рік Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Річна фінансова звітність Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду нерухомості «УЛІС.ВОРОХТА» Товариства з обмеженою відповідальністю «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» затверджена Наказом Компанії затверджена Наказом Компанії №01-26-01/2026 від 26 січня 2026 року.

Термін проведення аудиту з 18.11.2025 р. по 30 січня 2026 р.

Аудитор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100096)

Генеральний директор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100092)



Майборода О.О.

Величко О. В.

Дата складання Звіту незалежного аудитора:

«30» січня 2026 року

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА"**

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ

| КОДИ                |    |    |
|---------------------|----|----|
| 2026                | 01 | 01 |
| 34486135            |    |    |
| UA80000000001078669 |    |    |
| 240                 |    |    |
| 66.30               |    |    |

Підприємство

Територія

КИЇВСЬКА

за КАТОТТГ <sup>1</sup>

Організаційно-правова форма господарювання Товариство з обмеженою відповідальністю

за КОПФГ

Вид економічної діяльності

Управління фондами

за КВЕД

Середня кількість працівників <sup>2</sup> 0

5810822

Адреса, телефон

Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

|   |
|---|
|   |
| V |

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**

на 31 грудня 2025 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

| А К Т И В  | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|--|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| 1  | 2         | 3                           | 4                          |
| <b>I. Необоротні активи</b>  |           |                             |                            |
| 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:                                  |           |                             |                            |
| які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств     | 1030      | -                           | -                          |
| інші фінансові інвестиції  | 1035      | -                           | -                          |
| заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств  | 1036      | -                           | -                          |
| довгострокова дебіторська заборгованість                             | 1040      | -                           | -                          |
| настроєні податкові активи   | 1045      | -                           | -                          |
| уділ   | 1050      | -                           | -                          |
| настроєні аквізиційні витрати  | 1060      | -                           | -                          |
| надлишок коштів у централізованих страхових резервних фондах         | 1065      | -                           | -                          |
| інші необоротні активи   | 1090      | -                           | -                          |
| Усього за розділом I   | 1095      | -                           | -                          |
| <b>II. Оборотні активи</b>   |           |                             |                            |
| Гроші  | 1100      | -                           | -                          |
| виробничі запаси   | 1101      | -                           | -                          |
| незавершене виробництво  | 1102      | -                           | -                          |
| готова продукція   | 1103      | -                           | -                          |
| товари   | 1104      | -                           | -                          |
| поточні біологічні активи  | 1110      | -                           | -                          |
| резерви перестрахування  | 1115      | -                           | -                          |
| векселі одержані   | 1120      | -                           | -                          |
| дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги     | 1125      | -                           | -                          |
| дебіторська заборгованість за розрахунками:                          |           |                             |                            |
| за виданими авансами   | 1130      | -                           | 27                         |
| за бюджетом  | 1135      | -                           | -                          |
| у тому числі з податку на прибуток                                   | 1136      | -                           | -                          |
| дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів     | 1140      | -                           | 504                        |
| дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків | 1145      | -                           | -                          |
| інша поточна дебіторська заборгованість                              | 1155      | -                           | -                          |
| поточні фінансові інвестиції   | 1160      | -                           | 1                          |
| гроші та їх еквіваленти  | 1165      | -                           | 44 168                     |
| вимоги   | 1166      | -                           | -                          |
| вимоги в банках  | 1167      | -                           | 44 168                     |
| витрати майбутніх періодів   | 1170      | -                           | -                          |
| частка перестраховика у страхових резервах                           | 1180      | -                           | -                          |

|   |             |          |               |
|---|-------------|----------|---------------|
| у тому числі в:   |             |          |               |
| резервах довгострокових зобов'язань                                     | 1181        | -        | -             |
| резервах збитків або резервах належних виплат                           | 1182        | -        | -             |
| резервах незароблених премій  | 1183        | -        | -             |
| інших страхових резервах  | 1184        | -        | -             |
| Інші оборотні активи  | 1190        | -        | -             |
| <b>Усього за розділом II</b>  | <b>1195</b> | <b>-</b> | <b>44 700</b> |
| <b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b> | <b>1200</b> | <b>-</b> | <b>-</b>      |
| <b>Баланс</b>   | <b>1300</b> | <b>-</b> | <b>44 700</b> |

| Пасив  | Код рядка   | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|--|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| I  | 2           | 3                           | 4                          |
| <b>I. Власний капітал</b>  |             |                             |                            |
| Зареєстрований (пайовий) капітал   | 1400        | -                           | 200 000                    |
| Внески до незареєстрованого статутного капіталу  | 1401        | -                           | -                          |
| Капітал у дооцінках  | 1405        | -                           | -                          |
| Додатковий капітал   | 1410        | -                           | 1 012                      |
| емісійний дохід  | 1411        | -                           | 1 012                      |
| накопичені курсові різниці   | 1412        | -                           | -                          |
| Резервний капітал  | 1415        | -                           | -                          |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)  | 1420        | -                           | 1 690                      |
| Неоплачений капітал  | 1425        | ( - )                       | ( 158 043 )                |
| Вилучений капітал  | 1430        | ( - )                       | ( - )                      |
| Інші резерви   | 1435        | -                           | -                          |
| <b>Усього за розділом I</b>  | <b>1495</b> | <b>-</b>                    | <b>44 659</b>              |
| <b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>   |             |                             |                            |
| Відстрочені податкові зобов'язання   | 1500        | -                           | -                          |
| Пенсійні зобов'язання  | 1505        | -                           | -                          |
| Довгострокові кредити банків   | 1510        | -                           | -                          |
| Інші довгострокові зобов'язання  | 1515        | -                           | -                          |
| Довгострокові забезпечення   | 1520        | -                           | -                          |
| довгострокові забезпечення витрат персоналу  | 1521        | -                           | -                          |
| Цільове фінансування   | 1525        | -                           | -                          |
| благодійна допомога  | 1526        | -                           | -                          |
| Страхові резерви   | 1530        | -                           | -                          |
| у тому числі:  | 1531        | -                           | -                          |
| резерв довгострокових зобов'язань  |             |                             |                            |
| резерв збитків або резерв належних виплат  | 1532        | -                           | -                          |
| резерв незароблених премій   | 1533        | -                           | -                          |
| інші страхові резерви  | 1534        | -                           | -                          |
| Інвестиційні контракти   | 1535        | -                           | -                          |
| Призовий фонд  | 1540        | -                           | -                          |
| Резерв на виплату джек-поту  | 1545        | -                           | -                          |
| <b>Усього за розділом II</b>   | <b>1595</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                   |
| <b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>  |             |                             |                            |
| Короткострокові кредити банків   | 1600        | -                           | -                          |
| Векселі видані   | 1605        | -                           | -                          |
| Поточна кредиторська заборгованість за:  |             |                             |                            |
| довгостроковими зобов'язаннями   | 1610        | -                           | -                          |
| товари, роботи, послуги  | 1615        | -                           | 41                         |
| розрахунками з бюджетом  | 1620        | -                           | -                          |
| у тому числі з податку на прибуток   | 1621        | -                           | -                          |
| розрахунками зі страхування  | 1625        | -                           | -                          |
| розрахунками з оплати праці  | 1630        | -                           | -                          |
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами   | 1635        | -                           | -                          |
| Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками   | 1640        | -                           | -                          |
| 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        | -                           | -                          |
| <b>Усього за розділом III</b>  | <b>1695</b> | <b>-</b>                    | <b>41</b>                  |
| <b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b> | <b>1700</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                   |
| <b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>   | <b>1800</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                   |
| <b>Баланс</b>  | <b>1900</b> | <b>-</b>                    | <b>44 700</b>              |

Керівник

Інна ВЕДРИНСЬКА

Особа, відповідальна за ведення бухгалтерського обліку  
ТОВ «СМАРТ АССІСТЕНС ГРУП» в особі директора

Яніна БУРЦЕВА



Чисті  
Чисті  
пре  
пре  
змі  
змі  
пре  
Собіва  
(товар  
Чисті  
Валов  
при  
збит  
Дохід (зобов'  
Дохід (зобов'  
змі  
змі  
Інші ог  
у то  
дохід  
спра  
дохід  
сільс  
дохід  
опод  
Адмініс  
Витрати  
Інші оп  
у то  
випр  
спра  
випр  
сільс  
Фінансо  
прибут  
збиток  
Дохід ві  
Інші фін  
Інші дох  
у то  
дохід  
Фінансо  
Втрати в

Підприємство

ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ  
 ФОНД НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З  
 ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З  
 УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ  
 УКРАЇНА"

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

КОДИ

2026 01 01

34486135

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

за

Рік 2025

р.

Форма № 2 Код за ДКУД

1801003

## І. 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      | -                 | -                                       |
| Чисті зароблені страхові премії  | 2010      | -                 | -                                       |
| <i>премії підписані, валова сума</i>   | 2011      | -                 | -                                       |
| <i>премії, передані у перестраховання</i>  | 2012      | -                 | -                                       |
| <i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>  | 2013      | -                 | -                                       |
| <i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>                            | 2014      | -                 | -                                       |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)                                 | 2050      | ( - )             | ( - )                                   |
| Чисті понесені збитки за страховими виплатами  | 2070      | -                 | -                                       |
| <b>Валовий:</b>  |           |                   |   |
| прибуток   | 2090      | -                 | -                                       |
| збиток   | 2095      | ( - )             | ( - )                                   |
| Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань                              | 2105      | -                 | -                                       |
| Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів   | 2110      | -                 | -                                       |
| <i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>   | 2111      | -                 | -                                       |
| <i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>                               | 2112      | -                 | -                                       |
| Інші операційні доходи   | 2120      | 133               | -                                       |
| у тому числі:  | 2121      | -                 | -                                       |
| <i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>             |           |                   |   |
| <i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>   | 2122      | -                 | -                                       |
| <i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>                          | 2123      | -                 | -                                       |
| Адміністративні витрати  | 2130      | ( 401 )           | ( - )                                   |
| Витрати на збут  | 2150      | ( - )             | ( - )                                   |
| Інші операційні витрати  | 2180      | ( - )             | ( - )                                   |
| у тому числі:  | 2181      | -                 | -                                       |
| <i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>           |           |                   |   |
| <i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i> | 2182      | -                 | -                                       |
| <b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>                                      |           |                   |   |
| прибуток   | 2190      | -                 | -                                       |
| збиток   | 2195      | ( 268 )           | ( - )                                   |
| Дохід від участі в капіталі  | 2200      | -                 | -                                       |
| Інші фінансові доходи  | 2220      | 1 958             | -                                       |
| Інші доходи  | 2240      | -                 | -                                       |
| у тому числі:  | 2241      | -                 | -                                       |
| <i>дохід від благодійної допомоги</i>  |           |                   |   |
| Фінансові витрати  | 2250      | ( - )             | ( - )                                   |
| Витрати від участі в капіталі  | 2255      | ( - )             | ( - )                                   |

|   |      |       |       |
|---|------|-------|-------|
| Інші витрати  | 2270 | ( - ) | ( - ) |
| Прибуток (збиток) від впливу інфляції на монетарні статті       | 2275 | -     | -     |
| <b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>                   |      |       |       |
| прибуток  | 2290 | 1 690 | -     |
| збиток  | 2295 | ( - ) | ( - ) |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток                           | 2300 | -     | -     |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | -     | -     |
| <b>Чистий фінансовий результат:</b>                             |      |       |       |
| прибуток  | 2350 | 1 690 | -     |
| 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        | -                 | -                                       |
| <b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>                        | <b>2450</b> | -                 | -                                       |
| Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом            | 2455        | -                 | -                                       |
| <b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>                     | <b>2460</b> | -                 | -                                       |
| <b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>              | <b>2465</b> | <b>1 690</b>      | -                                       |

## 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        | 401               | -                                       |
| <b>Разом</b>                     | <b>2550</b> | <b>401</b>        | -                                       |

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Особа, відповідальна за ведення бухгалтерського обліку

ТОВ «СМАРТ АССИСТЕНС ГРУП» в особі директора

Інна ВЕДРИНСЬКА

Яніна БУРЦЕВА

| КОДИ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2026     | 01 | 01 |
| 34486135 |    |    |

(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)  
за Рік 2025 р.**

Форма №3 Код за ДКУД **1801004**

| Стаття   | Код         | За звітний період | За аналогічний період<br>попереднього року |
|--|-------------|-------------------|--|
| 1  | 2           | 3                 | 4  |
| <b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>           |             |                   |  |
| Надходження від:   |             |                   |  |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)                      | 3000        | -                 | -  |
| 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        | -                 | -  |
| Надходження від повернення авансів                                 | 3020        | -                 | -  |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках | 3025        | 133               | -  |
| 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        | -                 | -  |
| Витрачання на оплату:  |             |                   |  |
| Товарів (робіт, послуг)  | 3100        | ( 344 )           | ( - )                                      |
| Праці  | 3105        | ( - )             | ( - )                                      |
| Відрахувань на соціальні заходи                                    | 3110        | ( - )             | ( - )                                      |
| Зобов'язань з податків і зборів                                    | 3115        | ( 14 )            | ( - )                                      |
| 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        | ( 14 )            | ( - )                                      |
| Витрачання на оплату авансів                                       | 3135        | ( 27 )            | ( - )                                      |
| 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        | ( 2 )             | ( - )                                      |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                | <b>3195</b> | <b>-254</b>       | <b>-</b>                                   |
| <b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>        |             |                   |  |
| Надходження від реалізації:  |             |                   |  |
| Фінансових інвестицій  | 3200        | 4 100             | -  |
| Оборотних активів  | 3205        | -                 | -  |
| Надходження від отриманих:   |             |                   |  |
| Відсотків  | 3215        | 1 454             | -  |
| 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        | ( 4 101 )     | ( - )    |
| 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        | ( - )         | ( - )    |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>                          | <b>3295</b> | <b>1 453</b>  | <b>-</b> |
| <b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>                      |             |               |          |
| Надходження від: Власного капіталу   | 3300        | 42 977        | -        |
| Отримання позик  | 3305        | -             | -        |
| Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві                       | 3310        | -             | -        |
| Інші надходження   | 3340        | -             | -        |
| Витрачання на: Викип 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        | ( 8 )         | ( - )    |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                             | <b>3395</b> | <b>42 969</b> | <b>-</b> |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>                            | <b>3400</b> | <b>44 168</b> | <b>-</b> |
| Залишок коштів на початок року   | 3405        | -             | -        |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                                  | 3410        | -             | -        |
| Залишок коштів на кінець року  | 3415        | 44 168        | -        |

Керівник

Інна ВЕДРИНСЬКА

Особа, відповідальна за ведення бухгалтерського обліку  
ТОВ «СМАРТ АССІСТЕНС ГРУП» в особі директора

Яніна БУРЦЕВА



Дієприємство

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД  
НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ  
"ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА"**

Дата (рік, місяць, число)

за ЄДРПОУ

| КОДИ     |    |    |
|----------|----|----|
| 2026     | 01 | 01 |
| 34486135 |    |    |

(найменування)

**Звіт про власний капітал**  
за Рік 2025 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

| Стаття  | Код рядка | Зареєстрований (пайовий) капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокривний збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього |
|---|-----------|----------------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|--|---------------------|-------------------|--------|
| 1   | 2         | 3                                | 4                   | 5                  | 6                 | 7  | 8                   | 9                 | 10     |
| Залишок на початок року   | 4000      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| <b>Коригування:</b>   |           |                                  |                     |                    |                   |  |                     |                   |        |
| Зміна облікової політики  | 4005      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Виправлення помилок   | 4010      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Інші зміни  | 4090      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Скоригований залишок на початок року  | 4095      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період                                      | 4100      | -                                | -                   | -                  | -                 | 1 690  | -                   | -                 | 1 690  |
| Інший сукупний дохід за звітний період  | 4110      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Оцінка (уцінка) оборотних активів   | 4111      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Оцінка (уцінка) фінансових інструментів   | 4112      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Накопичені курсові різниці  | 4113      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Частка іншого сукупного доходу асоційованих і пов'язаних підприємств            | 4114      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Інший сукупний дохід  | 4116      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| <b>Виподіл прибутку:</b>  |           |                                  |                     |                    |                   |  |                     |                   |        |
| Виплати власникам (дивіденди)   | 4200      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Зменшення прибутку зареєстрованого капіталу                                     | 4205      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Відрахування до резервного капіталу   | 4210      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Відрахування чистого прибутку, необхідна до бюджету відповідно до законодавства | 4215      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |
| Відрахування чистого прибутку на створення спеціальних (резервних) фондів       | 4220      | -                                | -                   | -                  | -                 | -  | -                   | -                 | -      |



**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**  
*за період з 01.01.2025 року по 31.12.2025 року згідно вимогам МСФЗ*  
**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА»  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ  
АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ  
УКРАЇНА»  
(В ТИСЯЧАХ ГРИВЕНЬ)**

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

**ЗМІСТ**

|   |    |
|---|----|
| 1. ФОРМИ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ .....   | 3  |
| 1.1. Звіт про фінансовий стан на 31 грудня 2025 р. ....   | 3  |
| 1.2. Звіт про прибутки та збитки за 12 місяців 2025 р. ....   | 3  |
| 1.3. Звіт про зміни у власному капіталі за 12 місяців 2025 р. (Примітка 7.5) .....                            | 3  |
| 1.4. Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2025 р. ....  | 4  |
| 2. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ .....  | 4  |
| 2.1. Інформація про Фонд.....   | 4  |
| 2.2. Характер діяльності .....  | 5  |
| 2.3. Економічне середовище, в якому Фонд здійснює свою діяльність.....  | 5  |
| 3. ОСНОВИ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ .....  | 6  |
| 3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ (IFRS).....   | 7  |
| 3.2. Припущення про безперервність діяльності .....   | 7  |
| 3.3. Принципи нарахування в бухгалтерському обліку та суттєвість .....  | 8  |
| 3.4. Звітний період Фінансової звітності .....  | 9  |
| 3.5. Порівняльна інформація.....  | 9  |
| 3.6. Валюта подання Фінансової звітності .....  | 9  |
| 3.7. Основи оцінок, що застосовані у фінансовій звітності .....   | 9  |
| 3.8. Рішення про затвердження Фінансової звітності до випуску .....   | 9  |
| 4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ .....   | 9  |
| 4.1. Зміни в облікових політиках.....   | 9  |
| 4.2. Рекласифікація у Фінансовій звітності та виправлення помилок.....  | 9  |
| 4.3. Застосування в обліковій політиці з 01 січня 2025 року нових та переглянутих стандартів та тлумачень. 10 |    |
| 4.4. Грошові кошти та їх еквіваленти .....  | 10 |
| 4.5. Фінансові інструменти .....  | 16 |
| 4.5.1. Фінансові активи.....  | 16 |
| 4.5.2. Фінансові зобов'язання .....   | 20 |
| 4.6. Припинення визнання активу .....   | 21 |
| 4.7. Статутний капітал.....   | 21 |
| 4.8. Доходи .....   | 21 |
| 4.9. Витрати .....  | 22 |
| 5. ІСТОТНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ .....   | 22 |
| 5.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ.....                               | 23 |
| 5.2. Судження щодо справедливої вартості активів .....  | 23 |
| 5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів.....   | 23 |
| 5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів.....                               | 23 |
| 5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів .....   | 23 |
| 5.6. Використання ставок дисконтування.....   | 23 |
| 5.7. Визначення суттєвості.....   | 24 |
| 6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ .....   | 24 |
| 6.1. Справедлива вартість фінансових інструментів .....   | 24 |
| 6.2. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю .....      | 25 |
| 7. ІНФОРМАЦІЯ ЗА СТАТТЯМИ, НАДАНИМИ В ОСНОВНИХ ФОРМАХ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ.....                               | 26 |
| 7.1. Грошові кошти та їх еквіваленти .....  | 26 |
| 7.2. Поточні фінансові інвестиції .....   | 26 |
| 7.3. Дебіторська заборгованість.....  | 26 |
| 7.4. Поточні зобов'язання .....   | 27 |
| 7.5. Власний капітал .....  | 27 |
| 7.6. Чистий прибуток .....  | 27 |
| 7.7. Доходи .....   | 27 |
| 7.8. Витрати .....  | 28 |
| 7.9. Податок на прибуток .....  | 28 |
| 8. ІНШІ РОЗКРИТТЯ .....   | 28 |
| 8.1. Судові позови .....  | 28 |
| 8.2. Умовні зобов'язання та невизнані контрактні зобов'язання .....   | 28 |
| 8.3. Оподаткування .....  | 28 |
| 9. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ.....  | 28 |
| 9.1. Кредитний ризик.....   | 29 |
| 9.2. Ринковий ризик .....   | 30 |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в  
тисячах гривень)*

|  |    |
|--|----|
| 9.2.1. Інший ціновий ризик .....   | 30 |
| 9.2.2. Валютний ризик .....  | 30 |
| 9.2.3. Відсотковий ризик .....   | 30 |
| 9.3. Ризик ліквідності .....   | 31 |
| 9.4. Операційний ризик .....   | 31 |
| 10. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ СТОРІН .....   | 31 |
| 10.1. Інформація про пов'язаних осіб Фонду .....   | 31 |
| 10.2. Залишки за операціями з пов'язаними сторонами за станом на кінець звітного періоду ..... | 32 |
| 10.3. Об'єм операцій з пов'язаними сторонами .....   | 33 |
| 11. ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ .....   | 33 |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

**1. ФОРМИ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**1.1. Звіт про фінансовий стан на 31 грудня 2025 р.**

| Стаття   | Примітки | Період, що закінчився |                  |
|--|----------|-----------------------|------------------|
|  |          | 31 грудня 2025р.      | 31 грудня 2024р. |
| <i>1</i>   | <i>2</i> | <i>3</i>              | <i>4</i>         |
| <i>Оборотні активи</i>                                 |          |                       |                  |
| Дебіторська заборгованість за виданими авансами        | 7.3      | 27                    | -                |
| Дебіторська заборгованість за нарахованими доходами    | 7.3      | 504                   | -                |
| Поточні фінансові інвестиції                           | 7.2      | 1                     | -                |
| Гроші та їх еквіваленти                                | 7.1      | 44 168                | -                |
| <b>УСЬОГО АКТИВИ</b>                                   |          | <b>44 700</b>         | -                |
| <i>Власний капітал</i>                                 |          |                       |                  |
| Зареєстрований (пайовий) капітал                       | 7.5      | 200 000               | -                |
| Додатковий капітал                                     | 7.5      | 1 012                 | -                |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)            | 7.5      | 1 690                 | -                |
| Неоплачений капітал                                    | 7.5      | (158 043)             | -                |
| <i>Поточні зобов'язання і забезпечення</i>             |          |                       |                  |
| Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги | 7.4      | 41                    | -                |
| <b>УСЬОГО ПАСИВ</b>                                    |          | <b>44 700</b>         | -                |

**1.2. Звіт про прибутки та збитки за 12 місяців 2025 р.**

| Стаття  | Примітки | Період, що закінчився |                   |
|---|----------|-----------------------|-------------------|
|   |          | 12 місяців 2025р.     | 12 місяців 2024р. |
| <i>1</i>  | <i>2</i> | <i>3</i>              | <i>4</i>          |
| Дохід від реалізації продукції (робіт, послуг)      |          | -                     | -                 |
| Собівартість реалізованої продукції (робіт, послуг) |          | -                     | -                 |
| <b>Валовий прибуток</b>                             |          |                       |                   |
| Інші операційні доходи                              | 7.7      | 133                   | -                 |
| Інші фінансові доходи                               | 7.7      | 1 958                 | -                 |
| Адміністративні витрати                             | 7.8      | (401)                 | -                 |
| <b>Прибуток до оподаткування</b>                    |          |                       |                   |
| ПРИБУТОК (ЗБИТОК) ЗА РІК                            | 7.6      | 1 690                 | -                 |
| Інший сукупний дохід                                | 7.6      |                       | -                 |
| <b>РАЗОМ: СУКУПНИЙ ПРИБУТОК (ЗБИТОК) ЗА РІК</b>     | 7.6      | <b>1 690</b>          | -                 |

**1.3. Звіт про зміни у власному капіталі за 12 місяців 2025 р. (Примітка 7.5)**

| Стаття                               | Зареєстрований (пайовий) капітал | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Всього   |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|----------|
| <i>1</i>                             | <i>2</i>                         | <i>3</i>           | <i>4</i>          | <i>5</i>                                    | <i>6</i>            | <i>7</i> |
| Залишок на 01.01.2025                | -                                | -                  | -                 | -   | -                   | -        |
| Усього сукупний прибуток             | -                                | -                  | -                 | 1 690                                       | -                   | 1 690    |
| Внески до капіталу                   | 200 000                          | 1 012              | -                 | -   | (200 000)           | 1 012    |
| Погашення заборгованості по капіталу | -                                |                    | -                 | -   | 41 957              | 41 957   |
| Залишок на 31.12.2025                | 200 000                          | 1 012              | -                 | 1 690                                       | (158 043)           | 44 659   |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

**1.4. Звіт про рух грошових коштів за 12 місяців 2025 р.**

| Стаття   | Період, що закінчився |                   |
|--|-----------------------|-------------------|
|  | 12 місяців 2025р.     | 12 місяців 2024р. |
| <i>1</i>   | <i>3</i>              | <i>4</i>          |
| <i>Операційна діяльність</i>                                       |                       |                   |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках | 133                   | -                 |
| Інші надходження   | -                     | -                 |
| Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг)                       | (344)                 | -                 |
| Витрачання на оплату податків та зборів                            | (14)                  | -                 |
| Витрачання на оплату авансів                                       | (27)                  | -                 |
| Інші витрачання  | (2)                   | -                 |
| <b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>                | <b>(254)</b>          | -                 |
| <i>Інвестиційна діяльність</i>                                     |                       |                   |
| Надходження від реалізації фінансових інвестицій                   | 4 100                 | -                 |
| Надходження від отриманих відсотків                                | 1 454                 | -                 |
| Витрачання на придбання фінансових інвестицій                      | (4 101)               | -                 |
| <b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>              | <b>1 453</b>          | -                 |
| <i>Фінансова діяльність</i>  |                       |                   |
| Надходження від власного капіталу                                  | 42 977                | -                 |
| Інші платежі   | (8)                   | -                 |
| <b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>                 | <b>42 969</b>         | -                 |
| <b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>                | <b>44 168</b>         | -                 |
| Залишок коштів на початок періоду                                  | -                     | -                 |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів                      | -                     | -                 |
| Залишок коштів на кінець періоду                                   | 44 168                | -                 |

**2. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

**2.1. Інформація про Фонд**

ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (надалі за текстом – ЗКПІФН «УЛІС.ВОРОХТА» та/або Фонд «УЛІС.ВОРОХТА») є інститутом спільного інвестування, зокрема - пайовим фондом, що здійснює свою діяльність відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» за № 5080-VI від 05.07.2012 р. (зі змінами та доповненнями) (надалі за текстом – Закон про ICI).

**Основна інформація про Фонд**

|   |  |
|---|--|
| <i>Повне найменування</i>                       | ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» |
| <i>Скорочене найменування</i>                   | ЗКПІФН «УЛІС.ВОРОХТА»  |
| <i>Повне найменування англійською мовою</i>     | CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE MUTUAL INVESTMENT FUND «ULIS.VOROKHTA»  |
| <i>Скорочене найменування англійською мовою</i> | CQREMIF «ULIS.VOROKHTA»  |
| Тип фонду                                       | Закритий   |
| Вид фонду                                       | кваліфікаційний  |
| Клас Фонду                                      | нерухомості  |
| Код ЄДРІСІ                                      | 23501721   |
| <i>Місце знаходження</i>                        | 01030, м. Київ, вулиця Богдана Хмельницького,  |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
|                         | будинки 19-21       |
| <b>Номери телефонів</b> | +38 (044) 581 08 22 |

ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» не є юридичною особою, не має посадових осіб, був створений ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (ідентифікаційний код юридичної особи – 34486135) і зареєстрований 12 березня 2025 року Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку шляхом внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (ЄДРІСІ), реєстраційний номер свідоцтва № 01721, код ЄДРІСІ – 23501721.

Регламент ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» затверджений Загальними зборами учасників ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» Рішенням № 297 від 24 лютого 2025 року.

Строк діяльності ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» 10 (десять) років з дати реєстрації Фонду у ЄДРІСІ.

Загальний обсяг емісії цінних паперів (інвестиційних сертифікатів) ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» становить 200 000 (двісті тисяч) штук номінальною вартістю 1 000,00 (одна тисяча) гривень на суму 200 000 000,00 (двісті мільйонів) гривень. Випуск інвестиційних сертифікатів зареєстровано 9 травня 2025 року, реєстраційний номер 004863.

**Управління активами ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА»** здійснює ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА» (надалі за текстом – КУА «ІКУ»).

КУА «ІКУ» діє на підставі Ліцензії на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), видана рішенням Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку № 778 від 19.07.2016 р., строк дії: з 03.09.2016 р., необмежений.

Місцезнаходження КУА «ІКУ»: 01030, м. Київ, вул. Богдана Хмельницького, буд. 19-21.

**Оцінку активів ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА»** здійснює Гудзь Олена Василівна (ідентифікаційний код – 2296103824) (надалі – Оцінювач) на підставі договору про надання послуг з оцінки майна ІСІ № б/н від 04.04.2025 року.

Оцінювач діє на підставі сертифікату суб'єкта оціночної діяльності №92/2024 від 22.02.2024 р., виданого Фондом Державного Майна України, строк дії з 22.02.2024 р. по 22.02.2027 р.

Місцезнаходження Оцінювача: 01133, м. Київ, б. Лесі Українки, 20/22

**Зберігачем ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА»** є АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ПРЕУС БАНК МКБ» (надалі – Зберігач), який надає Фонду відповідні послуги згідно з договором № до/25-64 від 28.03.2025 року.

Зберігач діє на підставі Ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринку капіталу – депозитарної діяльності депозитарної установи серії АЕ № 263333 від 17.09.2013р. строк дії з 12.10.2013р. – необмежений та Ліцензії на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу – діяльності зі зберігання активів інститутів спільного інвестування серії АЕ № 263334 від 17.09.2013р. строк дії з 12.10.2013р. – необмежений, виданих Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку.

Місцезнаходження Зберігача: 04119, м. Київ, вул. Білоруська, 11.

**Аудитором ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА»** є ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ІМОНА-АУДИТ» (далі – Аудитор), який надає Фонду відповідні послуги згідно з договором про комплексне аудиторське обслуговування № 26-2/03 від 26.03.2025 року.

Аудитор діє на підставі Свідоцтва наданого Аудиторською Палатою України про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів № 0791 від 26 січня 2001 року. Здійснюючи перевірку професійних учасників ринку цінних паперів да підставі Свідоцтва наданого Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку, Реєстраційний номер свідоцтва:341, строк дії свідоцтва з 25 січня 2016 року - необмежений.

Місцезнаходження Аудитора: 01030, м.Київ, вулиця Пирогова, буд. 2/37

## **2.2. Характер діяльності**

Відповідно до Закону про ІСІ, Фонд «УЛІС.ВОРОХТА» здійснює виключно діяльність із спільного інвестування, яка провадиться в інтересах учасників Фонду та за рахунок Фонду шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи.

Основні напрями та обмеження інвестиційної діяльності ЗКПФН «УЛІС.ВОРОХТА» визначені Інвестиційною декларацією Фонду, яка є невід'ємною складовою частиною Регламенту Фонду, що був затверджений Загальними зборами учасників КУА «ІКУ» 24 лютого 2025 року (Рішення № 297 від 24.02.2025 р.).

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Відповідно до Інвестиційної декларації Фонду, пріоритетними галузями інвестиційної діяльності є галузь будівництва та операцій з нерухомим майном, шляхом вкладення коштів Фонду в активи, дозволені чинним законодавством України для ІСІ кваліфікаційного виду класу нерухомості. Активи інституту спільного інвестування кваліфікаційного виду класу нерухомості повністю складаються з:

- 1) коштів;
- 2) цільових корпоративних облігацій, погашення яких здійснюється шляхом передачі об'єкта (частини об'єкта) житлового будівництва, визначених статтею 13 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки»;
- 3) нерухомості;
- 4) майнових прав на нерухомість, яка є об'єктом будівництва, щодо якого право на виконання будівельних робіт набуто до набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому»;
- 5) об'єктів незавершеного будівництва, майбутніх об'єктів нерухомості, які є складовими частинами об'єкта незавершеного будівництва, право на виконання будівельних робіт щодо яких набуто після набрання чинності Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», та спеціальних майнових прав на них;
- 6) інших активів, дозволених чинним законодавством України.

### **2.3. Економічне середовище, в якому Фонд здійснює свою діяльність**

Фонд здійснює свою діяльність виключно на території України, відповідно стан економіки та фінансових ринків країни впливає на показники його діяльності.

З 24 лютого 2022 року почався відкритий масштабний збройний конфлікт РФ проти України. З цієї дати Президентом оголошено воєнний стан Указом № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», Торгово-промислова палата України підтвердила, що зазначені обставини з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення, є надзвичайними, невідворотними, тобто форс-мажорними. І в цих обставинах зараз живе і працює Україна.

У 2025 році економіка України повернулася до незначного зростання на рівні близько 2% після падіння 2022 року та часткового відновлення 2023–2024 років. Це уповільнення порівняно з попереднім роком пояснюється невизначеністю через війну та втратами в ключових галузях. Валовий внутрішній продукт усе ще не досяг довоєнного рівня, але макрофінансова стабільність здебільшого зберігається. Інфляція поступово сповільнилася: з пікових 15,9% у травні до близько 12% річних наприкінці року. Національний банк тримав облікову ставку 15,5%, що разом із фіксованим курсом допомогло стримати ціни. Курс гривні залишався відносно стабільним завдяки валютним обмеженням та вливанням міжнародної допомоги, хоча закладена в бюджет-2026 середньорічна девальвація до 45,7 грн. за долар сигналізує про майбутній тиск на валюту. Міжнародні резерви України, навпаки, досягли рекордних \$46 млрд у серпні, що покриває понад 5 місяців імпорту та сприяє стабільності валютного ринку. Ситуація на ринку праці є неоднозначною: офіційне безробіття знизилося до ~12% – найнижче за час війни, передусім через масову мобілізацію та міграцію. Бізнес у 2025 році відчував дефіцит робочої сили в окремих секторах, адже мільйони українців виїхали за кордон або служать у війську.

Загалом макроекономічна ситуація залишалася контрольованою попри воєнні ризики. Уряд дотримувався жорсткої фінансової дисципліни й продовжував структурні зміни задля мобілізації доходів і підтримки фінансової системи. Водночас фіскальний дефіцит сягнув близько 22% ВВП у 2025 році – його покривали за рахунок зовнішніх вливань коштів від партнерів.

Прогноз на 2026 рік залишається обережним. Базовий сценарій уряду – це продовження помірнього зростання ВВП на 3–4%, сповільнення інфляції та поступове відновлення зайнятості. Проте реалізація цього сценарію залежить від наступних критичних чинників:

- безпековий фактор;
- енергетична стабільність;
- фінансова підтримка союзників;
- стимулювання бізнес-активності та кредити;
- реформи та євроінтеграція;
- глобальні тенденції.

Оцінивши наявні ризики, Фонд приходить до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності Фонду. З урахуванням загального впливу на економіку України подій, що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Фонду протягом 2026 року, Фонд визнає що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність безперервно, проте оцінити її вплив неможливо. Основа безперервності діяльності Фонду дотримана.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

**Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)**

Фонд має безпечний та безперешкодний доступ до активів, реєстрів обліку та документів. Втрачених чи зіпсованих активів внаслідок воєнних дій немає, оскільки Фонд та його активи не перебували в зоні активних бойових дій та не перебували в окупації. Списання майна у відповідності до листа Міністерства фінансів України №41010-06-62/23254 від 10 жовтня 2022 року щодо списання знищеного або зіпсованого майна у зв'язку із російською збройною агресією проти України не проводилось.

### **3. ОСНОВИ СКЛАДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

#### **3.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ (IFRS)**

Фінансова звітність Фонд «УЛІС.ВОРОХТА», за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (надалі – Фінансова звітність) є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Фонду для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності за 2025 рік є Міжнародні стандарти фінансової звітності (надалі за текстом – МСФЗ (IFRS)), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (далі за текстом – МСБО (IAS)) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції, чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства Фінансів України. ([https://mof.gov.ua/uk/translation\\_of\\_international\\_financial\\_reporting\\_standards\\_2025\\_to\\_be\\_completed-827](https://mof.gov.ua/uk/translation_of_international_financial_reporting_standards_2025_to_be_completed-827)).

При складанні Фінансової звітності Фонд керувався також вимогами національних нормативних актів щодо складання фінансової звітності в Україні, які не суперечать вимогам МСФЗ (IFRS).

Оскільки дозволено використовувати інші назви для звітів, аніж ті, що використовуються у МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності» Фондом було прийнято рішення про складання Фінансової звітності за формами, затверджені наказом Міністерства фінансів України від 07.02.2013 № 73 «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», а саме:

- Баланс (звіт про фінансовий стан);
- Звіт про фінансові результати (звіт про сукупний дохід);
- Звіт про рух грошових коштів, складений за прямим методом;
- Звіт про власний капітал;
- Примітки до річної фінансової звітності

Всі фінансові звіти повного комплекту фінансової звітності подаються з однаковою значимістю.

#### **3.2 Припущення про безперервність діяльності**

Згідно п. 25 МСБО (IAS) 1 «Подання фінансової звітності» управлінським персоналом КУА «ІКУ» було проведено оцінювання здатності Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Під час такого оцінювання управлінським персоналом було розглянуто вплив воєнних дій на безперервність діяльності Фонду та проведено аналіз чутливості активів та показників діяльності Фонду до впливу зовнішніх факторів, для того щоб визначити, чи існує суттєва невизначеність щодо здатності Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність діяльності, управлінським персоналом було взято до уваги всю наявну інформацію щодо майбутніх (щонайменше 12 місяців після кінця звітного періоду) подій та змін умов.

За даними аналізу виявлено наступне:

- у управлінського персоналу відсутні наміри щодо ліквідації Фонду або припинення діяльності;
- у Фонда відсутні кредитори і зобов'язання, що не можуть бути виконані у зв'язку з військовим станом та бойовими діями;
- Фонд не виставляв на продаж активи, що мають системне значення для бізнесу та відсутня інформація про потенційні наміри такого продажу;
- Фондом не було втрачено ключових контрагентів;
- Фонд не має юридичних обмежень таких як порушення нормативних вимог що загрожує відкликанням ліцензій, потрапляння в санкційні списки, судові процеси тощо;
- Фондом не було залучено фінансових ресурсів на потенційно не вигідних умовах;
- у Фонда відсутнє систематичне зростання дебіторської заборгованості;

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

- за період 2025 року не відбувалось реструктуризацій бізнес-процесів та інших операцій з метою скорочення операційних та інших витрат;
- у Фонда не спостерігалось зменшення вартості активів, що використовується для генерування грошових потоків;
- у Фонда не виникало необхідності звертатись за фінансовою підтримкою до акціонерів та/або державних програм, призначених для підтримки бізнесу;
- у Фонда не виникало необхідності впроваджувати додаткові дії з боку управлінського персоналу, завдяки яким Фонд зможе генерувати достатні грошові потоки для виконання своїх зобов'язань у встановлені строки;
- не спостерігалось виходів ключових акціонерів, власників;
- співробітники обслуговуючих компаній та КУА мають можливість виконувати свої обов'язки віддалено, керівництвом Компанії проводиться фінансова та логістична підтримка співробітників, які опинилися в несприятливих чи загрозованих обставинах;
- ключові партнери та контрагенти Компанії - юридичні особи – на момент випуску звітності не повідомили щодо погіршення свого фінансового становища і відсутні індикатори стосовно такої загрози протягом найближчого звітного періоду.

КУА Фонду також було вивчено та проаналізовано стан діяльності контрагентів, їх фінансову стабільність та спроможність вести свою діяльність в умовах воєнного стану. Всі контрагенти Фонду здійснюють свою діяльність на територіях, де наразі не ведуться активні бойові дії. Спроможність вести свою діяльність контрагентами та можливість отримання прибутку від такої діяльності суттєво не залежить від обставин, які наразі існують в країні.

КУА Фонду проаналізувала вплив війни на свої активи, наявні станом на 31.12.2025 року. Підприємства, інструментами капіталу яких володіє Фонд, охоплюють переважно такі сфери діяльності, що жодним чином не залежать від російського чи білоруського ринків. Дані підприємства не припинили своєї діяльності та не знаходяться в зонах активних бойових дій. Активи Фонду наявні станом на 31.12.2025 року, які, головним чином, складаються з грошових коштів та їх еквівалентів не зазнали значного впливу, пов'язаного з військовою агресією російської федерації в Україні.

Таким чином, управлінським персоналом КУА Фонду було розглянуто вплив війни та ідентифіковано виникнення суттєвих негативних факторів на рівні економіки в цілому або галузі, які можуть призвести до різкого погіршення її показників рентабельності чи фінансового стану у найближчому майбутньому та високий ступінь невизначеності, пов'язаний із війною.

Керівництво Фонду стежить за станом розвитку поточної ситуації та вживає заходів для мінімізації будь-яких негативних наслідків з метою збереження робочих місць, безперервності виплат заробітних плат працівникам, сплати у повній мірі належних податків та платежів до бюджету.

Оцінивши свої плани протистояння подіям та умовам, які можуть поставити під сумнів здатність Фонду безперервно здійснювати свою діяльність та провівши аналіз чутливості показників діяльності Фонду з урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу Фонду протягом 2025 року, Фонд визнає, що існує суттєва невизначеність, проте оцінити її вплив неможливо, тому у Фонду відсутні очікування та підстави на основі яких можливо було би стверджувати про те, що основа безперервності не дотримана.

Тому Фінансова звітність підготовлена на основі припущення про дотримання принципу безперервності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фонд не міг продовжити провадження діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Вплив війни на діяльність Фонду регулярно переглядається, Рада Фонду разом із КУА уважно стежать за ситуацією і реалізують заходи щодо зменшення негативного впливу війни на діяльність Фонду.

### **3.3. Принципи нарахування в бухгалтерському обліку та суттєвість**

КУА Фонду було складено Фінансову звітність (крім інформації про рух грошових коштів) за принципом нарахування, який передбачає, що всі завершені операції реєструються в обліку тоді, коли вони здійснені, незалежно від часу отримання чи сплати грошових коштів.

Бухгалтерський облік, що ґрунтується на принципі нарахування вимагає застосування принципів реалізації та відповідності. Принцип реалізації означає, що доходи, отримані в тому періоді, коли пов'язана з ними операція була здійснена, а не тоді, коли грошові кошти фактично отримані. Згідно з принципом відповідності всі витрати, здійснені у зв'язку з отриманням цих доходів, мають узгоджуватись з доходами цього періоду.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Фонд подає окремо кожний суттєвий клас подібних статей та подає окремо статті відмінного характеру або функцій, крім випадків, коли вони є несуттєвими.

### **3.4. Звітний період Фінансової звітності**

Звітним періодом, за який було підготовлено Фінансову звітність, є фінансовий рік, що почався 01 січня 2025 року та завершився 31 грудня 2025 року.

### **3.5. Порівняльна інформація**

КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» розкриває інформацію стосовно попереднього періоду щодо всіх сум, наведених у Фінансовій звітності поточного періоду, крім випадків, коли МСФЗ (IFRS) дозволяють чи вимагають інше.

### **3.6. Валюта подання Фінансової звітності**

Функціональною валютою подання Фінансової звітності є національна валюта України – гривня. Фінансова звітність представлена у тисячах гривень, округлених до цілих тисяч (якщо не визначене інше).

Під час складання Фінансової звітності Фондом було використано наступні обмінні курси, встановлені Національним Банком України по відношенню до української гривні на звітну дату:

|             | <b>31 грудня 2025 р.</b> | <b>31 грудня 2024 р.</b> |
|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 1 долар США | 42,3878 гривні           | 42,0390 гривні           |
| 1 євро      | 49,8565 гривні           | 43,9266 гривні           |

### **3.7. Основи оцінок, що застосовані у фінансовій звітності**

Ця Фінансова звітність підготовлена на основі історичної і поточної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ (IFRS) 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

### **3.8. Рішення про затвердження Фінансової звітності до випуску**

Фінансова звітність затверджена КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» 26 січня 2026 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску з одночасним отриманням аудиторського висновку.

## **4. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

Облікова політика Фонду складена відповідно до вимог МСБО (IAS) 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та враховує вимоги інших чинних МСФЗ (IFRS).

Всі положення облікової політики застосовувались Фондом послідовно до всіх періодів з урахуванням змін, що вносились у зв'язку з набуттям чинності нових МСБО (IAS) та МСФЗ (IFRS).

### **4.1. Зміни в облікових політиках**

КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» обирає та застосовує облікові політики Фонду послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ (IFRS) конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними. Відповідно до параграфу 14 МСБО (IAS) 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» змінює облікову політику Фонду, тільки якщо така зміна:

- вимагається МСФЗ (IFRS);
- приводить до того, що фінансова звітність не надає достовірну та доречнішу інформацію про вплив операцій, інших подій або умов на фінансовий стан, фінансові результати діяльності або грошові потоки Фонду.

### **4.2. Рекласифікація у Фінансовій звітності та виправлення помилок**

Протягом звітного періоду КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» не здійснювало рекласифікацію статей звітності. Виправлення помилок попередніх періодів не здійснювалося.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

**4.3. Застосування в обліковій політиці з 01 січня 2025 року нових та переглянутих стандартів та тлумачень.**

Нижче наведені нові стандарти та тлумачення, які набули чинності та стали обов'язковими до застосування до періодів, що починаються з 01 січня 2025 року, з поясненнями впливу застосування цих стандартів на облік та проміжну фінансову звітність Фонду.

| Назва нового МСФЗ   | Характер наступної зміни або змін в обліковій політиці   | Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ | Дата, на яку компанія планує вперше застосувати МСФЗ                               | Аналіз впливу  |
|---|--|--|--|--|
| Поправки до МСБО 21 «Відсутність можливості обміну»                                       | Уточнення підходів до оцінки валют, які не є вільно конвертованими, а також критеріїв оцінки курсів обміну при відсутності активного ринку | 1 січня 2025 р.                            | Фонд застосовує зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2025 року | Оскільки Фонд здійснює операції виключно у валютах, що є вільно конвертованими та для яких існує активний ринок, поправки не мають суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду.<br>Фонд не планує змінювати облікову політику та вважає, що вплив нових вимог є незначним                            |
| Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 «Контракти на відновлювану електроенергію»                   | Поправки регулюють облік фінансових інструментів, пов'язаних з електроенергією, залежною від погодних умов або інших природних факторів    | 1 січня 2026 р.                            | Фонд застосовує зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року | Фонд не має контрактів, які стосуються відновлюваної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів. Таким чином, зміни не мають суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду. Фонд не змінював облікову політику у зв'язку з цими поправками                                     |
| Щорічні покращення до МСФЗ – випуск 11 (МСФЗ 10, МСФЗ 9, МСФЗ 1, МСБО 7, МСФЗ 7)          | Покращення спрямовані на уточнення та вдосконалення стандартів для підвищення зрозумілості та узгодженості облікових підходів              | 1 січня 2026 р.                            | Фонд застосовує зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року | Фонд провів аналіз зазначених змін та дійшов висновку, що вони не мають суттєвого впливу на його фінансову звітність, оскільки поточні облікові підходи вже відповідають принципам, уточненим у щорічних покращеннях. Відповідно, Фонд не вносив зміни у свою облікову політику та фінансові показники |
| Поправки до класифікації та оцінки фінансових інструментів (поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7) | Оновлення критеріїв класифікації фінансових інструментів для врахування складних фінансових продуктів                                      | 1 січня 2026 р.                            | Фонд застосовує зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року | Фонд провів оцінку потенційного впливу змін та дійшов висновку, що зміни не мають суттєвого впливу на його фінансову звітність. Поточна класифікація фінансових інструментів відповідає оновленим критеріям, тому зміни не потребують перегляду облікової політики або додаткових розкриттів           |
| МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної підзвітності: розкриття»                      | Фонд не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності, тому впровадження МСФЗ 19 не матиме впливу на облікову політику компанії      | 1 січня 2027 р.                            | Не застосовується, оскільки компанія не підпадає під дію МСФЗ 19                   | Фонд не очікує жодного впливу від впровадження МСФЗ 19, оскільки він не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності і не має наміру змінювати підходи до розкриття інформації. У зв'язку з цим Фонд не передбачає змін у своїй фінансовій звітності та   |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

|  |  |  |  |   |
|--|--|--|--|---|
|  |  |  |  | продовжить застосовувати чинні підходи до розкриття відповідно до інших застосованих стандартів |
|--|--|--|--|---|

**МСФЗ 18 «Подання та розкриття у фінансовій звітності».**

Впровадження МСФЗ 18 передбачає фундаментальні зміни у підході до структури та подання фінансової звітності. Новий стандарт встановлює єдині вимоги до класифікації, подання та розкриття фінансової інформації, що включає:

- Упорядкування подання фінансових звітів для забезпечення підвищеної прозорості та узгодженості.
- Встановлення єдиного підходу до групування статей у звітах.
- Уніфікацію форматів розкриття для покращення порівнянності фінансової звітності між компаніями.
- Вимогу до розкриття суттєвих облікових політик та ключових суджень більш детально та структуровано.
- Посилення вимог щодо розкриття інформації, яка є критичною для прийняття рішень користувачами фінансової звітності.

Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ: 1 січня 2027 року.

Фонд планує застосувати стандарт з дати його обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2027 року.

Впровадження МСФЗ 18 суттєво вплине на фінансову звітність компанії, зокрема:

- Необхідність перегляду облікової політики з метою узгодження з новими вимогами стандарту. Це включає зміну підходу до подання статей у звітах про фінансовий стан, сукупний дохід, зміни у власному капіталі та рух грошових коштів.
- Перекласифікація деяких елементів звітності, щоб відповідати новим правилам групування та розкриття інформації.
- Розширення обсягу приміток до фінансової звітності для забезпечення прозорості та відповідності новим вимогам щодо розкриття суттєвих суджень, оцінок та ризиків.
- Збільшення обсягу підготовчої роботи, включаючи адаптацію систем фінансової звітності, навчання персоналу та розробку нових внутрішніх процедур для збору необхідної інформації.
- Вплив на прийняття рішень інвесторами та іншими зацікавленими сторонами, оскільки оновлена звітність забезпечуватиме краще розуміння діяльності компанії та фінансового стану.

Фонд розробив план дій для впровадження МСФЗ 18, який включає:

1. Визначення ключових областей, що підлягають зміні.
2. Розробку оновленої структури фінансової звітності.
3. Навчання відповідального персоналу.
4. Тестове впровадження нових розкриттів у проміжній звітності до офіційного застосування.

Фонд усвідомлює значний вплив МСФЗ 18 на її діяльність та фінансову звітність і докладає всіх зусиль для підготовки до його ефективного застосування.

Відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки», Фонд розглянув всі нові та переглянуті стандарти, які були випущені, але ще не набули чинності на дату складання цієї фінансової звітності.

Нижче наведено опис очікуваного впливу першого застосування нових Стандартів бухгалтерського обліку, МСФЗ або тлумачень, ефективна дата яких не настала станом на 31.12.2025 (МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки», пункт 30)

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

| Новий стандарт / поправки (таксономія 2025)   | Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом  | Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ  | Дата, на яку Фонд планує вперше застосувати новий МСФЗ | Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування                            | Опис того факту, що вплив першого застосування не є відомим або його не можна обгрунтовано оцінити | Вплив першого застосування не є відомим або його не можна обгрунтовано оцінити (так/ні) |
|---|--|--|--|--|--|---|
| Поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» — «Договори, що посилаються на залежну від природи електроенергію» | Уточнюється застосування вимог щодо «власного використання» для договорів, що посилаються на залежну від природи електроенергію; коригуються вимоги до визначення об'єкта хеджування у хеджуванні грошових потоків для таких договорів; додаються нові розкриття про вплив таких договорів на фінансові результати та грошові потоки.  | 01.01.2026   | 01.01.2026   | Суттєвого впливу не очікується (зміни не вплинуть на визнання/оцінку/подання показників у фінансовій звітності). | За результатами попередньої оцінки вплив не очікується.  | Ні  |
| Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 — «Поправки до класифікації та оцінювання фінансових інструментів»   | Оновлюються підходи/облікові політики щодо: припинення визнання фінансових зобов'язань (у т.ч. за електронними платежами — за виконання критеріїв); оцінки договірних грошових потоків фінансових активів із характеристиками, прив'язаними до нефінансових показників; уточнення ознак обмеженого регресу та інструментів, пов'язаних договором; запроваджуються додаткові розкриття (умовні характеристики, інструменти капіталу, відображені через інший сукупний дохід). | 01.01.2026   | 01.01.2026   | Суттєвого впливу не очікується.  | За результатами попередньої оцінки вплив не очікується.  | Ні  |
| Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 — «...застосовуючи лише поправки до розділу з настановами із застосування щодо класифікації фінансових активів»                          | Це перехідна опція дострокового застосування: дозволяється застосувати лише поправки щодо класифікації фінансових активів і пов'язаних розкриттів раніше, ніж увесь пакет поправок. Оскільки дострокове застосування не здійснюється, окремо ця опція не застосовується.   | Не застосовується (опція, а не обов'язкова вимога) | Не застосовується (дострокове застосування не обрано)  | Вплив відсутній, оскільки окреме часткове застосування не здійснюватиметься.                                     | Не застосовується.   | Ні  |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**  
Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в  
тисячах гривень)

| Новий стандарт / поправки (таксономія 2025)   | Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом  | Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ | Дата, на яку Фонд планує вперше застосувати новий МСФЗ | Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування   | Опис того факту, що вплив першого застосування не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити                         | Вплив першого застосування не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити (так/ні) |
|---|--|---|--|---|--|---|
| Річні вдосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ — Том 11                     | Пакет вузькоспрямованих поправок (уточнення/спрощення/виправлення) до МСФЗ 1, МСФЗ 7 (включно з настановами), МСФЗ 9, МСФЗ 10, МСБО 7.   | 01.01.2026  | 01.01.2026   | Загалом вплив не очікується, крім потенційного впливу поправок до МСФЗ 10 (див. окремий рядок нижче), який наразі оцінюється. | Щодо складової МСФЗ 10: потенційний вплив можливий, але кількісно не може бути обґрунтовано оцінений станом на 31.12.2025. | Так   |
| Том 11 — поправки до МСФЗ 1 «Перше застосування Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ» | Уточнення щодо обліку хеджування при першому застосуванні стандартів; для суб'єкта, що не є першим застосовувачем, зміни не впливають на поточну облікову політику.  | 01.01.2026  | 01.01.2026   | Вплив не очікується (Фонд не є першим застосовувачем).  | Не застосовується.   | Ні  |
| Том 11 — поправки до МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»               | Уточнення формулювань і внутрішньої узгодженості розкриттів: (а) прибуток/збиток від припинення визнання, (б) оновлення прикладу щодо відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною операції, (в) уточнення вступу до настанов та спрощення окремих пояснень щодо кредитного ризику. | 01.01.2026  | 01.01.2026   | Вплив не очікується (уточнювальні/редакційні зміни до розкриттів).  | Не застосовується.   | Ні  |
| Том 11 — поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — «ціна операції»                   | Уточнюється формулювання в частині первісного визнання дебіторської заборгованості: коригується посилання на підхід визначення суми за правилами МСФЗ 15, щоб усунути неузгодженість термінології «ціна операції».   | 01.01.2026  | 01.01.2026   | Вплив не очікується (уточнення формулювання без зміни економічної суті обліку).   | Не застосовується.   | Ні  |
| Том 11 — поправки до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» — «орендні зобов'язання»            | Уточнюється, що коли орендне зобов'язання визнано погашеним/припиненим, застосовується вимога щодо визнання прибутку/збитку у прибутку або збитку.   | 01.01.2026  | 01.01.2026   | Вплив не очікується (уточнення посилань/порядку застосування).  | Не застосовується.   | Ні  |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

| Новий стандарт / поправки (таксономія 2025)                                       | Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом  | Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ | Дата, на яку Фонд планує вперше застосувати новий МСФЗ | Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування  | Опис того факту, що вплив першого застосування не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити                             | Вплив першого застосування не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити (так/ні) |
|---|--|---|--|--|--|---|
| Том 11 — поправки до МСФЗ 10 «Консолідова на фінансова звітність»                 | Уточнюються вимоги щодо визначення «де-факто агента»: посилюється акцент на професійному судженні та усувається надмірно категоричне формулювання, яке могло створювати внутрішню суперечність.                                  | 01.01.2026  | 01.01.2026   | Потенційний вплив можливий (зокрема, на судження щодо наявності контролю та периметру консолідації в окремих структурах), але станом на 31.12.2025 вплив не може бути обґрунтовано оцінений. | Оцінювання тривас; кількісна оцінка впливу першого застосування не є доступною / обґрунтовано оцінюваною станом на 31.12.2025. | Так   |
| Том 11 — поправки до МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» — «метод собівартості» | Заміна терміна «метод собівартості» на «за собівартістю» (узгодження термінології зі Стандартами).   | 01.01.2026  | 01.01.2026   | Вплив не очікується (термінологічне уточнення).  | Не застосовується.   | Ні  |
| МСФЗ 19 «Дочірні компанії без публічної підзвітності: розкриття інформації»       | Стандарт передбачає скорочені розкриття для прийнятних дочірніх компаній за збереження вимог інших стандартів щодо визнання/оцінки/подання. Однак Фонд не має права застосовувати МСФЗ 19, тому стандарт не застосовуватиметься. | 01.01.2027  | Не застосовуватиметься                                 | Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься.  | Не застосовується (стандарт не застосовується Фондом).   | Ні  |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

| Новий стандарт / поправки (таксономія 2025)   | Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом  | Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ | Дата, на яку Фонд планує вперше застосувати новий МСФЗ | Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування  | Опис того факту, що вплив першого застосування не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити   | Вплив першого застосування не є відомим або його не можна обґрунтовано оцінити (так/ні) |
|---|--|---|--|--|--|---|
| МСФЗ 18 «Подання і розкриття інформації у фінансовій звітності»                                       | Оновлюються політики подання та розкриття щодо структури звітів про фінансові результати, включно з новими вимогами до категоризації доходів і витрат, обов'язкових проміжних підсумків та підходів до агрегації/дезагрегації; запроваджуються вимоги до розкриття визначених управлінським персоналом показників результатів діяльності та посилюються принципи узгодження приміток із формами звітності. Дострокове застосування не здійснювалося. | 01.01.2027  | 01.01.2027   | Очікується, що стандарт матиме вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку; на дату затвердження фінансової звітності кількісна оцінка впливу на окремі статті фінансової звітності ще опрацьовується. | Оцінювання впливу триває; станом на 31.12.2025 вплив першого застосування не можна обґрунтовано оцінити кількісно, оскільки завершується аналіз перекласифікацій, змін у структурі підсумків та складу розкриттів. | Так   |
| Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» — «Переклад на гіперінфляційну валюту представлення» | Облікова політика щодо перекладу у валюту представлення уточнюється на випадок, коли валюта представлення є валютою гіперінфляційної економіки, а функціональна валюта — ні (включно з відповідними процедурами перекладу та розкриттями). Дострокове застосування відсутнє.   | 01.01.2027  | 01.01.2027   | Вплив не очікується, оскільки Фонд не подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).   | Не застосовується: очікуваний вплив відсутній через відсутність релевантних фактів/обставин.   | Ні  |

Фондом не приймалось рішення про дострокове застосування наведених поправок в МСФЗ, що були випущені, але не набули чинності.

#### 4.4. Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошовими коштами визнаються грошові кошти на поточних рахунках, інших рахунках в банках. Грошові кошти, щодо яких наявні будь-які обмеження щодо їх використання, виключаються зі складу грошових коштів та їх еквівалентів.

Еквівалентами грошових коштів Фонд визнає короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Фонд визначає інвестицію як еквівалент грошових коштів тільки у разі короткого строку її погашення з дати придбання — протягом одного року. Депозити Фонд визнає як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку їх розміщення.

Операції з грошовими коштами та їх еквівалентами проводяться у функціональній валюті.

*Первісна оцінка*

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**  
*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в  
тисячах гривень)*

Первісну оцінку грошових коштів та їх еквівалентів у функціональній валюті Фонд здійснює за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

*Подальша оцінка*

Подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється Фондом за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості на дату оцінки.

Грошові кошти, що знаходяться у банківській установі, ліцензію якої було анульовано, дорівнюють нулю, а їх вартість Фонд визнає у складі збитків звітного періоду.

Інформацію про грошові кошти та їх еквіваленти Фонд розкриває і подає у звіті про рух грошових коштів за прямим методом, відображаючи основні класи надходжень грошових надходжень та витрат. Рух грошових коштів Фонд класифікує за наступними напрямками: операційна, інвестиційна та фінансова діяльність.

#### **4.5. Фінансові інструменти**

##### **4.5.1. Фінансові активи**

Згідно з положеннями МСФЗ (IFRS) 9, класифікація фінансового активу відбувається при первісному визнанні.

КУА «ІКУ» класифікує фінансові активи КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» на три категорії:

- a) активи, що оцінюються за справедливою вартістю через прибутки та збитки;
- b) активи, що оцінюються за амортизованою вартістю за моделлю ефективної ставки %;
- c) активи, що оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід.

*Первісна оцінка*

Фінансовий актив визнається на дату здійснення операції. При первісному визнанні фінансових активів, вони визнаються за справедливою вартістю плюс, у разі, якщо це не інвестиції, які переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, витрати за угодами, прямо пов'язані з придбанням або випуском фінансового активу. Фонд класифікує фінансові активи безпосередньо після первісного визнання і, переглядає встановлену класифікацію на кожну звітну дату.

Всі угоди з купівлі або продажу фінансових активів визнаються на дату укладення угоди, тобто на дату, коли Фонд бере на себе зобов'язання купити або продати актив.

*Подальша оцінка*

Після первісного визнання фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю або амортизованою собівартістю залежно від виду інструменту згідно з їх класифікацією.

Для визначення справедливої вартості фінансових активів Фонду КУА «ІКУ» застосовує наступну ієрархію:

- 1 рівень** – активи, що мають котирування, та спостережувані;
- 2 рівень** – активи, що не мають котирувань, але спостережувані;
- 3 рівень** – активи, що не мають котирувань і не є спостережуваними.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю в разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

-фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, метою якої є утримання фінансових активів для одержання договірних грошових потоків;

-договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід у разі одночасного дотримання обох зазначених нижче умов:

-фінансовий актив утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як шляхом одержанням договірних грошових потоків, так і шляхом продажу фінансового активу, і

-договірні умови фінансового активу генерують у певні дати грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Прибуток або збиток за фінансовим активом, що оцінюється за справедливою вартістю через інший сукупний дохід визнається КУА «ІКУ» в іншому сукупному доході, окрім прибутку чи збитку від зменшення корисності та

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

прибутку чи збитку від курсових різниць доти, доки не відбудеться припинення визнання або перекласифікація фінансового активу. У разі припинення визнання фінансового активу кумулятивний прибуток або збиток, що був раніше визнаний в іншому сукупному доході, перекласифіковується з власного капіталу в прибуток або збиток.

Боргові цінні папери

Первісну оцінку боргових цінних паперів Фонду КУА «ІКУ» здійснює за справедливою вартістю. Витрати на придбання боргових цінних паперів не включаються до їх первісної вартості при визнанні і визнаються витратами періоду.

Подальшу оцінку боргових цінних паперів Фонду КУА «ІКУ» здійснює залежно від бізнес-моделі за справедливою вартістю або амортизованою собівартістю. Якщо визначається бізнес-модель, метою якої є торгівельні операції – оцінка активу здійснюється Фонд за справедливою вартістю з подальшим відображенням її зміни у прибутках та збитках

Справедлива вартість боргового цінного паперу оцінюється за мінімальним на дату оцінки офіційним біржовим курсом серед організаторів торгів, на яких обертається такий цінний папір (1-й рівень ієрархії).

Справедлива вартість боргових цінних паперів, щодо яких організатори торгів не встановили біржовий курс, визначається як справедлива вартість, що встановлюється НБУ на дату оцінки (2-й рівень ієрархії).

Справедлива вартість боргового цінного паперу, що не може бути визначена за 1-м та 2-м рівнем ієрархії, оцінюється з урахуванням доходності до погашення виходячи із значення останньої справедливої вартості такого паперу, визначеною за 1-м та 2-м рівнем ієрархії (3- й рівень ієрархії):

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1 + y_M)^{d_i/365}} + \frac{N}{(1 + y_M)^{d_n/365}}$$

де P – справедлива вартість боргового цінного паперу;

y<sub>M</sub> - доходність до погашення (оферти);

C<sub>i</sub> - величина виплати (купонної, амортизаційної) у i-тий період, грн.;

d<sub>i</sub> - кількість днів до 1, 2, ... n виплати на дату розрахунку;

N - номінальна вартість або залишкова від номінальної вартість цінних паперів, грн.;

d<sub>n</sub> - кількість днів до дати погашення цінних паперів.

Розрахунок доходності до погашення здійснюється за наведеною формулою в зворотному порядку наближеними математичними методами виходячи із значення P, що дорівнює останній справедливій вартості, визначеній за 1-м рівнем ієрархії, та дати встановлення такої вартості.

Справедлива вартість боргового цінного паперу, що не може бути визначена за 1-м та 2-м рівнями ієрархії, оцінюється за наведеною формулою, в якій використовується доходність до погашення, розрахована виходячи із значення P, що дорівнює номінальній вартості такого цінного паперу, та виходячи із дати емісії такого паперу (3-й рівень ієрархії).

Справедлива вартість боргових цінних паперів, обіг яких зупинений, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід. Якщо відсутня імовірність відновлення обігу таких боргових цінних паперів, а також неможливо отримати фінансову звітність і перевірити результати діяльності емітента, для оцінки ймовірності надходження майбутніх економічних вигід такі цінні папери оцінюються за нульовою вартістю.

Справедлива вартість боргових цінних паперів емітентів, реєстрація випуску яких скасована НКЦПФР або за рішенням суду, дорівнює нулю.

Боргові цінні папери, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент таких цінних паперів ліквідований та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

У разі оприлюднення інформації про порушення справи про банкрутство емітента цінних паперів, боргові цінні папери оцінюються враховуючи очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Якщо боргові цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю, погашаються достроково, то неамортизований залишок різниці відображається у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) того періоду, в якому відбулося дострокове погашення.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**  
*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в  
тисячах гривень)*

Інструменти капіталу

До інструментів капіталу Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» КУА «ІКУ» відносить акції та паї (частки) господарських товариств.

Первісну оцінку інструментів капіталу Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» КУА «ІКУ» здійснює за справедливою вартістю, яка дорівнює ринковій вартості, що склалася на активних ринках, де обертається певний інструмент. У разі відсутності ринкової ціни КУА «ІКУ» оцінює такий актив за ціною операції, в ході якої цей інструмент був придбаний. Витрати на придбання інструментів капіталу не включаються до їх первісної вартості при визнанні і визнаються витратами періоду.

Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється залежно від бізнес-моделі та розміру участі Фонду і ступеню впливу на діяльність іншого підприємства.

Якщо Фонд визначає бізнес-модель використання інструменту капіталу для торговельних операцій – оцінка активу здійснюється за справедливою вартістю з подальшим відображенням її зміни у прибутках та збитках.

Справедлива вартість інструментів капіталу, що обертаються на організованих ринках, оцінюється Фондом за мінімальним офіційним біржовим курсом організаторів торгів, що склався на дату оцінки, що передуює даті оцінки не більш ніж на 90 днів (1-й рівень ієрархії).

Оцінка інструментів капіталу, що перебувають у біржовому списку організаторів торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за останньою балансовою вартістю.

Оцінка інструментів капіталу, що не включені до біржових списків організаторів торгівлі здійснюється за ціною котирування на подібні інструменти капіталу, утримувані іншими сторонами як активи (2-й рівень ієрархії).

Справедлива вартість інструментів капіталу, що не може бути визначена за 1-м та 2-м рівнем ієрархії, оцінюється за вартістю чистих активів згідно фінансової звітності емітента на останню доступну звітну дату (3-й рівень ієрархії)

В разі неможливості оцінити інструмент за методами, визначеними на першому, другому та третьому рівні ієрархії, фонд оцінює справедливую вартість інструментів капіталу за історичною собівартістю з урахуванням зменшення корисності, якщо не має об'єктивних свідчень зворотного, або за допомогою послуг незалежного оцінювача при дотриманні двох критеріїв:

- розмір володіння в статутному капіталі емітента становить 10 і більше відсотків або має суттєвий вплив, та
- вартість активу, що підлягає переоцінці становить 10 і більше відсотків від вартості активів фонду на дату переоцінки.

Акції, обіг яких на дату оцінки зупинено, у тому числі акції емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності оцінюються із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід. Якщо відсутня імовірність відновлення обігу таких акцій, а також неможливо отримати фінансову звітність і перевірити результати діяльності емітента, для оцінки ймовірності надходження майбутніх економічних вигід такі акції оцінюються за нульовою вартістю.

Акції, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент таких цінних паперів ліквідований та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

У разі оприлюднення інформації про порушення справи про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, акції, паї/частки такого господарського товариства, оцінюються враховуючи очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Акції українських емітентів, що не мають обігу на організованому ринку та фінансову звітність яких отримати неможливо, а також паї/частки господарських товариств, фінансову звітність яких отримати неможливо, оцінювати за нульовою вартістю.

Метод участі в капіталі

Первісно фінансовий інструмент Фонд оцінює за собівартістю та класифікує як довгострокові фінансові інвестиції.

Подальша оцінка фінансової інвестиції здійснюється по методу участі в капіталі: тобто згодом її балансова вартість збільшується або зменшується на:

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**  
*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в  
тисячах гривень)*

- суму, що є часткою інвестора в чистому прибутку або збитку об'єкта інвестування за звітний період. Одночасно балансова вартість фінансової інвестиції зменшується на суму визнаних дивідендів від об'єкта інвестування;
- частку інвестора в сумі зміни загальної величини власного капіталу об'єкта інвестування за звітний період, крім змін за рахунок чистого прибутку або збитку.

Рекласифікація фінансових активів

Рекласифікація можлива для фінансових активів лише якщо змінюється модель бізнесу для управління фінансовими активами. При цьому Фонд перекласифіковує всі фінансові активи, яких торкнулася така зміна.

Рекласифікація фінансових активів застосовується Компанією перспективно з дати перекласифікації. При цьому жодні раніше визнані прибутки, збитки або відсотки не перераховуються.

Якщо при рекласифікації фінансового активу змінюється його справедлива вартість, то будь-який прибуток або збиток, що виникає внаслідок різниці між попередньою балансовою та справедливою вартістю, Фонд визнає у прибутку або збитку.

Якщо фінансовий актив перекласифіковується так, що він оцінюється за амортизованою собівартістю, то його справедлива вартість на дату перекласифікації стає його новою балансовою вартістю.

Дебіторська заборгованість

Первісно дебіторську заборгованість Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» КУА «ІКУ» оцінює за справедливою вартістю (за вартістю операції), включаючи витрати по здійсненню операції.

Подальшу оцінку дебіторської заборгованості Фонду КУА «ІКУ» здійснює за амортизованою вартістю, із застосуванням методу ефективної ставки відсотка

Для визначення амортизованої вартості дебіторської заборгованості Фонду КУА «ІКУ» використовує відсоткову ставку, що розміщена на сайті Національного банку України (<http://bank.gov.ua>) по аналогічним інструментам, на момент отримання контролю над активом.

За заборгованістю, строк погашення якої не перевищує один календарний рік, а також якщо різниця між номінальною сумою заборгованості та її дисконтованою вартістю становить менше 10%, КУА «ІКУ» використовує нульову відсоткову ставку для розрахунку амортизованої вартості.

Аванси видані та попередньо сплачені витрати (як витрати майбутніх періодів) Фонд «УЛІС.ВОРОХТА» не визнає фінансовими інструментами та відображає за номінальною вартістю.

КУА «ІКУ» припиняє визнання дебіторської заборгованості Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» у випадках, якщо:

- термін погашення дебіторської заборгованості відповідно до контрактних зобов'язань прострочений більш, ніж на 90 днів, якщо тільки у КУА «ІКУ» немає обґрунтованої та корисної інформації для демонстрації того, що доречнішим буде застосування критерію дефолту із більшою затримкою;
- щодо боржника за дебіторською заборгованістю порушено справу про банкрутство;
- дебіторська заборгованість існує за цінними паперами, обіг яких зупинений або щодо яких оголошений дефолт емітента.

Зміни справедливої вартості фінансових активів фонду, що мають місце на звітну дату, КУА «ІКУ» визнає у прибутку (збитку) звітного періоду.

Припинення визнання фінансового активу

КУА «ІКУ» припиняє визнання активу (або, якщо доречно, частини фінансового активу, або частини групи подібних фінансових активів) Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» у разі:

- термін дії права на отримання надходжень від активу припинився або Фонд втратив право на отримання таких надходжень;
- збереження Фондом права на отримання грошових надходжень від такого активу з одночасним прийняттям на себе зобов'язання виплатити їх у повному обсязі третій особі без істотних затримок;
- передачі Фондом належних їй прав на отримання грошових надходжень від такого активу і якщо Фонд або а) передав практично всі ризики і вигоди, пов'язані з таким активом, або б) не передав й не зберіг за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, але при цьому передав контроль над активом.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Фонд також припиняє визнання та здійснює списання активів, що визнані безнадійним боргом, їх реалізація не можлива і щодо них завершені всі процедури щодо можливості відшкодування їх вартості.

У разі якщо Фонд передав свої права на отримання грошових надходжень від активу, при цьому не передавши й не зберігши за собою практично всі ризики і вигоди, пов'язані з ним, а також не передавши контроль над активом, такий актив КУА «ІКУ» відображає в обліку в розмірі подальшої участі Фонду в цьому активі. Продовження участі в активі, що має форму гарантії за переданим активом, оцінюється за меншою з двох сум: первісною балансовою вартістю активу або максимальною сумою компенсації, яка може бути пред'явлена Фонду до оплати.

Знецінення фінансових активів

По активам Фонду, що оцінюються за амортизованою вартістю, КУА «ІКУ» на кожну звітну дату визначає, чи є ознаки можливого знецінення активу. Якщо такі ознаки існують або якщо необхідно виконати щорічне тестування активу на знецінення, фонд здійснює оцінку очікуваного відшкодування активу. Сума очікуваного відшкодування активу - це найбільша з таких величин: справедливої вартості активу або підрозділу, що генерує грошові потоки за вирахуванням витрат на продаж, і цінності від використання активу. Сума очікуваного відшкодування визначається для окремого активу за винятком випадків, коли актив не генерує надходження грошових коштів, які, в основному, незалежні від надходжень, що генеруються іншими активами або групами активів. Якщо балансова вартість активу перевищує його суму очікуваного відшкодування, актив вважається знеціненими і списується до суми очікуваного відшкодування. При оцінці цінності від використання майбутні грошові потоки дисконтуються за ставкою дисконтування до оподаткування, яка відображає поточну ринкову оцінку тимчасової вартості грошей і ризики, властиві активу.

Збитки від знецінення по діяльності, що продовжується, Фонд подає у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід) у складі тих категорій витрат, які відповідають функції знеціненого активу.

На кожну звітну дату КУА «ІКУ» визначає, чи є ознаки того, що раніше визнані збитки від знецінення активу Фонду, за винятком гудвілу, більше не існують або скоротилися. Якщо такі ознаки є, Фонд розраховує відшкодування активу або підрозділу, що генерує грошові потоки. Раніше визнані збитки від знецінення відновлюються тільки в тому випадку, якщо мала місце зміна в оцінці, яка використовувалася для визначення суми очікуваного відшкодування активу з часу останнього визнання збитку від знецінення. Відновлення обмежено таким чином, що балансова вартість активу не перевищує його очікуваного відшкодування, а також не може перевищувати балансову вартість за вирахуванням амортизації, за якою даний актив визнавався б у випадку, якщо в попередні роки не був би визнаний збиток від знецінення. Таке відновлення вартості визнається у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід).

**4.5.2. Фінансові зобов'язання**

Визнання

Фінансові зобов'язання включають торгівлю та іншу кредиторську заборгованість, зобов'язання за договорами з фінансової оренди, кредити та позики отримані.

Всі фінансові зобов'язання Фонду КУА «ІКУ» класифікує як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, за винятком:

- фінансових зобов'язань, що призначені для торгівлі, включаючи деривативи (такі зобов'язання враховуються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку);
- фінансових зобов'язань, які включені в групу фінансових зобов'язань, що оцінюються за справедливою вартістю з віднесенням змін на прибуток або збиток якщо результатом такого рішення є представлення доречнішої інформації

Первісна оцінка

Фінансові зобов'язання Фонду первісно КУА «ІКУ» оцінює за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат на здійснення операції з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, крім кредитів та позик, які обліковуються за амортизованою собівартістю.

Подальша оцінка

Фінансові зобов'язання, які не є умовною компенсацією покупця в операції об'єднання підприємств, не утримуються для торгівлі або не визначені як такі, що оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, оцінюються КУА «ІКУ» у подальшому по амортизованій вартості з використанням методу ефективної відсоткової ставки.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Амортизована вартість розраховується з урахуванням дисконту чи премії при придбанні, а також з урахуванням витрат безпосередньо пов'язаних з їх придбанням.

Амортизація по ефективній відсотковій ставці включається до складу фінансових витрат в Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід).

У випадку поточної кредиторської заборгованості, якщо ефект дисконтування не суттєвий, поточна кредиторська заборгованість оцінюється Компанією за первісною вартістю.

*Припинення визнання*

КУА «ІКУ» припиняє визнання фінансового зобов'язання Фонду у разі погашення, анулювання або закінчення терміну погашення відповідного зобов'язання.

При заміні одного існуючого фінансового зобов'язання іншим зобов'язанням перед тим же кредитором на суттєво відмінних умовах або у разі внесення істотних змін в умови існуючого зобов'язання, визнання первісного зобов'язання припиняється, а нове зобов'язання відображається в обліку з визнанням різниці між балансовою вартістю фінансового зобов'язань (або частини фінансового зобов'язання), яке було погашене або передане іншій стороні, та сумою компенсації, яка була сплачена або підлягає до сплати у прибутку або збитку.

**4.6. Припинення визнання активу**

КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» припиняє визнання активу у звіті про фінансовий стан у випадку:

- термін дії права на отримання надходжень від активу припинився або Фонд втратив право на отримання таких надходжень;
- Фондом було передано право на отримання грошових надходжень від активу або фонд прийняв рішення передати всі майбутні вигоди іншій особі;
- Фонд або передав всі ризики та майбутні вигоди від активу або не передав, але втратив контроль над активом.

Фонд також припиняє визнання та здійснює списання активів, що визнані безнадійним боргом, їх реалізація не можлива і щодо них завершені всі процедури щодо можливості відшкодування їх вартості.

**4.7. Статутний капітал**

Кошти, отримані Фондом «УЛІС.ВОРОХТА» від продажу інвестиційних сертифікатів власної емісії, КУА «ІКУ» класифікує як внески до зареєстрованого (пайового) капіталу. Сума отриманих Фондом коштів, розмір якої перевищує номінальну вартість інвестиційних сертифікатів, КУА «ІКУ» класифікує як додатковий капітал.

**4.8. Доходи**

КУА «ІКУ» визнає дохід Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» в момент або за фактом передачі послуг чи товарів покупцю в сумі, яка відповідає винагороді, яку очікує отримати за надані послуги чи передані товари, тобто коли контроль над послугами чи товаром, складаючими зобов'язання виконавця, передаються покупцю.

Дохід визнається у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід), коли виникає збільшення економічних вигід протягом звітного періоду у формі надходжень або покращення активів або зменшення зобов'язань, що веде до збільшення власного капіталу, окрім збільшення власного капіталу, пов'язаного з отриманням внесків від учасників власного капіталу.

Дохід від реалізації товарів (фінансових інструментів, інших необоротних активів), робіт та послуг (дохід від реалізації консультаційних, інших послуг тощо) визнається за дотримання всіх наступних умов згідно з МСФЗ (IFRS) 15:

- 1) визначення договору (договорів) з покупцем;
- 2) визначення зобов'язань виконавця по договору;
- 3) визначення ціни угоди;
- 4) розподілення ціни угоди на зобов'язання до виконання;
- 5) визнання доходів на момент або по мірі виконання зобов'язань виконавцем.

Дохід Фонду визнається КУА «ІКУ» у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід), коли виникає збільшення економічних вигід протягом звітного періоду у формі надходжень або поліпшення активів, або зменшення зобов'язань, що веде до збільшення власного капіталу, крім збільшення власного капіталу, пов'язаного з отриманням внесків від учасників власного капіталу.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Дохід від реалізації фінансових інструментів, товарів або інших активів Фонду КУА «ІКУ» визнає у прибутку коли:

- Фонд передав покупцеві всі існуючі ризики і вигоди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, товари або інші активи;
- за Фондом не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, товарами або іншими активами;
- суму доходу можна достовірно оцінити;
- ймовірно, що до Фонду надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід у вигляді відсотків Фонду за всіма фінансовими інструментами, оцінюваними за амортизованою вартістю, і процентними фінансовими активами, класифікованими як наявних для продажу, КУА «ІКУ» визнає із використанням методу ефективної процентної ставки, який точно дисконтує очікувані майбутні виплати або надходження грошових коштів. Відсотковий дохід включається до складу фінансових доходів у Звіті про фінансові результати (Звіті про сукупний дохід).

Дохід від дивідендів Фонд визнає, коли встановлене право на отримання виплати. Витрати, пов'язані з отриманням доходу від дивідендів, визнаються одночасно з відповідним доходом.

КУА «ІКУ» визнає дохід Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» тільки коли існує ймовірність надходження економічних вигід, пов'язаних з операцією. Проте, коли виникає невизначеність щодо отримання суми, яку вже включено до суми доходу, КУА «ІКУ» визнає не отриману суму (або суму, щодо якої перестало існувати ймовірність відшкодування) Фондом як витрати, а не як коригування суми первісно визнаного доходу.

#### **4.9. Витрати**

КУА «ІКУ» визнає витрати Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» у тому випадку, якщо внаслідок певних подій виникає зменшення економічних вигід, пов'язаних із зменшенням активів або збільшенням зобов'язань, і таке зменшення економічних вигід можна достовірно визначити.

Витрати визнаються у Звіті про фінансовий результат (Звіті про сукупний дохід) на основі безпосереднього зв'язку між понесеними витратами та отриманими доходами.

Витрати у фінансовій звітності відображаються згідно класифікації за функціональним методом, виходячи з призначення витрат (собівартість реалізації відображає окремо від інших витрат).

Витрати, що формують собівартість реалізованих товарів, виконаних робіт, наданих послуг, Фонд вважає витратами того звітного періоду, у якому визнано доходи від реалізації таких товарів, робіт, послуг.

Витрати, пов'язані з операційною діяльністю, які не включаються до собівартості реалізованої продукції, є витратами звітного періоду.

Витрати, які неможливо віднести у повному обсязі до доходів звітного періоду, так які забезпечують отримання економічної вигоди протягом декількох звітних періодів, такі витрати Фонд відображає у складі витрат майбутніх періодів. Списання до складу витрат відбувається шляхом пропорційного віднесення вартості витрат між відповідними звітними періодами.

#### **5. ІСТОТНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ**

Під час підготовки фінансової звітності Фонд 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 Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків.

Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, у яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки Фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

**5.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ**

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, застосовуються 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 фонду;
- 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 формування судження враховується прийнятність наведених далі джерел у низхідному порядку:

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

Під час формування судження враховуються крайні 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.

**5.2. Судження щодо справедливої вартості активів**

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

**5.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів**

КУА «ІКУ» вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають відношення до оцінки фінансових інструментів Фонду, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності фінансових ринків, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій;
- вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Використання різних припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість.

**5.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

КУА «ІКУ» застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів Фонду «УЛІС.ВОРОХТА». 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 фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

**5.5. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

На кожну звітну дату КУА «ІКУ» проводить аналіз на знецінення активів Фонду «УЛІС.ВОРОХТА», на які поширюється дія МСБО (IAS) 36 «Зменшення корисності активів» на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

**5.6. Використання ставок дисконтування**

В середньому за 2025 рік середньозважені відсоткові ставки за банківськими кредитами суб'єктів господарювання в національній валюті становили 21% річних.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Розрахунки проведені за інформацією щодо середньозважених відсоткових ставок, оприлюднених на офіційному сайті НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial>.

#### **5.7. Визначення суттєвості**

Відповідно до Положення про облікову політику згідно МСФЗ Фонд визначає наступний поріг суттєвості:

- 5% від підсумку відповідно всіх активів, всіх зобов'язань і власного капіталу – для визначення суттєвості окремих об'єктів обліку, що відносяться до активів, зобов'язань і власного капіталу Товариства відповідно;
- 2% чистого прибутку (збитку) Товариства – для визначення суттєвості окремих видів доходів і витрат;
- 10-відсоткове відхилення балансової вартості необоротних активів від їх справедливої вартості – для відображення переоцінки або зменшення корисності таких об'єктів;
- 20 тис. грн. для визнання активу основним засобом;
- 5% суми підсумку Балансу -для статей Балансу (Звіту про фінансовий стан);
- 5% суми чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) -для статей Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід);
- 5% суми чистого руху грошових коштів від операційної діяльності -для статей Звіту про рух грошових коштів;
- 5% розміру власного капіталу підприємства -для статей Звіту про власний капітал.

### **6. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ**

#### **6.1. Справедлива вартість фінансових інструментів**

Справедлива вартість фінансових активів та зобов'язань на звітні дати приблизно дорівнює їх балансовій вартості.

Визначення справедливої вартості фінансових інструментів та розкриття інформації здійснюється у відповідності до вимог МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» та МСФЗ 13 «Справедлива вартість». Справедлива вартість визначається як сума, яка була б отримана при продажу активу або сплачена при передачі зобов'язання в рамках звичайної операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від безпосереднього спостереження цієї вартості або її встановлення за іншою методикою оцінки. При оцінці справедливої вартості активу або зобов'язання Фонд бере до уваги характеристики активу або зобов'язання так, якби учасники ринку взяли до уваги цю характеристику при розрахунку вартості активу або зобов'язання на дату оцінки. З метою оцінки або розкриття інформації в цій фінансовій звітності справедлива вартість визначається на вищевказаній основі.

Оскільки для більшості фінансових інструментів Фонду не існує готового доступного ринку, при визначенні їхньої справедливої вартості необхідно застосовувати професійні судження на основі поточної економічної ситуації та конкретних ризиків, властивих для даного інструменту. Всі фінансові активи та зобов'язання відносяться до 3 рівня ієрархії, окрім грошових коштів та їх еквівалентів (Рівень 1). Оцінки, представлені у цій фінансовій звітності, не обов'язково відображають суми, за які Фонд могло б реалізувати на ринку повний пакет того або іншого інструменту.

На думку Керівництва Фонду балансова вартість фінансових активів та фінансових зобов'язань, визнана у фінансовій звітності приблизно дорівнює їх справедливій вартості.

Фонд використовує наступну ієрархію для визначення справедливої вартості фінансових інструментів та розкриття інформації про неї в розрізі видів оцінки:

##### **(а) Фінансові інструменти, включені в Рівень 1**

Справедлива вартість фінансових інструментів, що торгуються на активних ринках, визначається на основі ринкових котирувань на момент закриття торгів на найближчу до закриття звітної дату.

##### **(б) Фінансові інструменти, включені в Рівень 2**

Справедлива вартість фінансових інструментів, що не торгуються на активних ринках, визначається у відповідності з різними методами оцінки, головним чином заснованими на ринковому чи дохідному підході, з за допомогою методу оцінки приведеної вартості грошових потоків. Дані методи оцінки максимально використовують спостережувані ринкові ціни, у разі їх доступності, і в найменшій мірі покладаються на допущення, характерні для Фонду. У разі якщо всі істотні вихідні дані для оцінки фінансового інструменту за справедливою вартістю засновані на спостережуваних ринкових цінах, такий інструмент включається в Рівень 2.

##### **(в) Фінансові інструменти, включені в Рівень 3**

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

У випадку якщо одна або кілька суттєвих вихідних даних, використовуваних в моделі для оцінки справедливої вартості інструмента, не засновані на спостережуваних ринкових цінах, такий інструмент включається в Рівень 3.

Протягом звітних періодів не було переходів між рівнями оцінки справедливої вартості 1 і 2, а також переходів до рівня 3.

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

Фінансові інструменти відображаються за справедливою вартістю. Справедливою є вартість/ціна, яка була б отримана за продаж активу або виплачена за передачу зобов'язання у зв'язку з проведенням звичайної операції між учасниками ринку на дату оцінки.

Фонд застосовує наступні методи визначення справедливої вартості фінансових інструментів:

- Ринковий метод;
- Дохідний метод;
- Витратний метод.

Ринковий метод визначення справедливої вартості передбачає використання наявної інформації щодо вартості активу (його аналогу), ціни його продажу, попиту та пропозиції. При застосуванні ринкового методу передбачається що продаж активу або передача зобов'язання відбувається або на основному ринку для такого виду активу/зобов'язання, або (у разі відсутності основного ринку) – на найбільш сприятливому ринку для такого виду активу/зобов'язання. Визначення справедливої вартості за відомими котируваннями самого активу (або ідентичного активу) на основному ринку є найбільш прийнятним варіантом визначення справедливої вартості активу за ринковим методом оцінки.

Дохідний метод визначення справедливої вартості полягає у визначенні поточної вартості грошових потоків, які Фонд планує отримати від такого активу/зобов'язання. Визначення поточної вартості здійснюється шляхом дисконтування грошових потоків за методом ефективної відсоткової ставки. Ефективна відсоткова ставка – це точна ставка дисконтування розрахункових майбутніх грошових надходжень на очікуваний термін дії фінансового інструменту.

Витратний метод визначення справедливої вартості застосовується до активів, за якими зазвичай відсутній ринок, і полягає у визначенні загальної суми витрат, яку Фонд має понести для придбання такого активу, за вирахуванням наявних ознак зносу та знецінення.

Фонд використовує такі методи оцінки, які є найбільш сприятливими за певними обставинами і за умови наявності інформації, достатньої для визначення справедливої вартості з використанням наявних для спостереження вихідних даних. Всі фінансові інструменти, справедлива вартість яких подана у Фінансовій звітності, Фонд класифікує відповідно до нижчезазначеної ієрархії наявності вихідних даних, що є суттєвими для визначення справедливої вартості інструмента:

- 1-й рівень передбачає наявність ринкових котирувань на активному ринку за такими ж або ідентичними активами/зобов'язаннями;
- 2-й рівень передбачає наявність інформації на більш низькому рівні ієрархії, що прямо або опосередковано спостерігається на ринку;
- 3-й рівень не передбачає наявності для спостереження суттєвих вихідних даних для оцінки справедливої вартості фінансового інструмента.

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | Методики оцінювання   | Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний) | Вихідні дані   |
|---|---|--|--|
| Грошові кошти та їх еквіваленти                                 | Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. Депозити оцінюються за справедливою вартістю в разі короткого строку їх погашення з дати придбання (до одного року розміщення). | Ринковий                                     | Офіційні курси НБУ   |
| Депозити строком розміщення більше одного року                  | Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків.                                    | Дохідний (дисконтування грошових потоків)    | Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ 3  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

|                                   |   |                    |   |
|-----------------------------------|---|--------------------|---|
| <b>Боргові цінні папери</b>       | Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, у ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється справедливою вартістю | Ринковий, дохідний | Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів |
| <b>Дебіторська заборгованість</b> | Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних потоків на дату оцінки  | Дохідний           | Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки                                    |
| <b>Поточні зобов'язання</b>       | Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення   | Витратний          | Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки                                    |

## **7. ІНФОРМАЦІЯ ЗА СТАТТЯМИ, НАДАНИМИ В ОСНОВНИХ ФОРМАХ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

### **7.1. Грошові кошти та їх еквіваленти**

Грошові кошти станом на звітну дату було розміщено на поточному рахунку в АТ «БАНК АВАНГАРД», а також на депозитних рахунках. До грошових коштів Фонд відносить депозити терміном до 3-х місяців.

| Банк   | Рейтинг банківської установи | Вид рахунку | Валюта | 31 грудня 2025 р. | 31 грудня 2024 р. |
|--|------------------------------|-------------|--------|-------------------|-------------------|
| АТ "БАНК АВАНГАРД"                               | uaAAA<br>РА «Кредит-Рейтинг» | поточний    | гривня | 217               | -                 |
| АТ "БАНК АВАНГАРД"                               | uaAAA<br>РА «Кредит-Рейтинг» | депозитний  | гривня | 7 001             | -                 |
| АТ «Таскомбанк»                                  | uaAAA<br>РА «Кредит-Рейтинг» | депозитний  | гривня | 12 400            | -                 |
| ПАТ "УНІВЕРСАЛ БАНК"                             | uaAAA<br>РА «Кредит-Рейтинг» | депозитний  | гривня | 11 900            | -                 |
| ПАТ «Ідея Банк»                                  | uaAA<br>РА «Кредит-Рейтинг»  | депозитний  | гривня | 12 650            | -                 |
| <b>Всього грошових коштів та їх еквівалентів</b> |                              |             |        | <b>44 168</b>     | <b>-</b>          |

Фонд класифікує розміщені на рахунку банку кошти як грошові кошти та оцінює їх за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Станом на звітну дату за даними рейтингового агентства «Кредит-Рейтинг» довгостроковий кредитний рейтинг АТ «Банк Авангард», АТ «Таскомбанк» та ПАТ «УНІВЕРСАЛ БАНК» становить uaAAA з прогнозом «Стабільний». Довгостроковий кредитний рейтинг ПАТ «Ідея Банк» - uaAA з прогнозом «Стабільний». Банки, в яких зберігаються грошові кошти Фонду, не визнавалися неплатоспроможними, отже грошові кошти не рекласифікувались у іншу дебіторську заборгованість та визнання грошових коштів у Звіті про фінансовий стан не припинялось, тому нарахування резерву очікуваних кредитних збитків не проводилось.

Активи, що класифіковані Фондом як грошові кошти та їх еквіваленти, не мають обмежень у використанні. Звіт про рух грошових коштів складався за прямим методом. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності.

### **7.2. Поточні фінансові інвестиції**

У складі фінансових інвестицій Фонд враховує банківські депозити терміном від 3-х місяців до 1-го року.

|  | 30 вересня 2025 р. | 31 грудня 2024 р. |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Депозити терміном від 3-х місяців</b> | <b>1</b>           | <b>-</b>          |
| АТ «БАНК АВАНГАРД»                       | 1                  | -                 |
| <b>Всього:</b>                           | <b>1</b>           | <b>-</b>          |

### **7.3. Дебіторська заборгованість**

Поточна дебіторська заборгованість визнається Фондом у Фінансовій звітності за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення. Станом на 31 грудня 2025 року на балансі Фонду загальна сума поточної дебіторської заборгованості становила 531 тис. гривень.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

|   | 31 грудня 2025 р. | 31 грудня 2024 р. |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>Дебіторська заборгованість за виданими авансами</b>                  | 27                | -                 |
| ТОВ "Імона Аудит"   | 25                | -                 |
| ПАТ "НДУ"   | 2                 | -                 |
| <b>Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів</b> | 504               | -                 |
| Нараховані, але не сплачені відсотки                                    | 504               | -                 |
| АТ «БАНК АВАНГАРД»  | 198               | -                 |
| ПАТ «УНІВЕРСАЛ БАНК»  | 173               | -                 |
| ПАТ «Ідея Банк»   | 5                 | -                 |
| АТ «Таскомбанк»   | 128               | -                 |
| <b>Всього:</b>  | <b>531</b>        | <b>-</b>          |

Товариство зазначає, що у складі поточної дебіторської заборгованості відсутня заборгованість в російських та білоруських рублях.

#### 7.4. Поточні зобов'язання

Поточну кредиторську заборгованість Фонд обліковує за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення. Поточна кредиторська заборгованість Фонду визнається як та, що має строк погашення не більше ніж 12 місяців.

|   | 31 грудня 2025 р. | 31 грудня 2024 р. |
|---|-------------------|-------------------|
| Заборгованість за послуги з управління активами     | 38                | -                 |
| Заборгованість за послуги торговця цінними паперами | 3                 | -                 |
| <b>Всього поточної кредиторської заборгованості</b> | <b>41</b>         | <b>-</b>          |

Кредиторська заборгованість Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» за товари, роботи, послуги на 31.12.2025 р. складається із зобов'язань перед ТОВ «КУА «ІКУ» за управління активами у сумі 38 тис. грн., за послуги торговця цінними паперами ТОВ «ІКУ» – 3 тис. грн. Сума заборгованості являється поточною з терміном погашення на протязі наступних 3 місяців зі звітної дати.

Фонд зазначає, що у складі поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи та послуги відсутня заборгованість в російських та білоруських рублях.

#### 7.5. Власний капітал

Відповідно до реєстраційних документів ЗКПІФН «УЛІС.ВОРОХТА», зареєстрований (пайовий) капітал складає 200 000 тис. грн. Станом на 31.12.2025 р. не розміщено 158 043 інвестиційних сертифікатів.

| Показник                                    | 31 грудня 2025 р. | 31 грудня 2024 р. |
|---|-------------------|-------------------|
| Зареєстрований (пайовий капітал)            | 200 000           | -                 |
| Додатковий капітал                          | 1 012             | -                 |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1 690             | -                 |
| Неоплачений капітал                         | (158 043)         | -                 |
| <b>Власний капітал</b>                      | <b>44 659</b>     | <b>-</b>          |

#### 7.6. Чистий прибуток

Протягом звітного періоду Фондом не проводилась виплата дивідендів на користь учасників Фонду.

|                 | IV квартал<br>2025 р. | 2025 рік | IV квартал<br>2024 р. | 2024 рік |
|-----------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
| Чистий прибуток | 1 069                 | 1 690    | -                     | -        |

#### 7.7. Доходи

Доходи визнаються Фондом за принципом нарахування та відображаються у в обліку та звітності того періоду, до якого вони відносяться.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

| Назва статті                           | IV квартал<br>2025 р. | 2025 рік     | IV квартал<br>2024 р. | 2024 рік |
|--|-----------------------|--------------|-----------------------|----------|
| <b>Інші операційні доходи</b>          | <b>19</b>             | <b>133</b>   | -                     | -        |
| Дохід по залишкам на поточних рахунках | 19                    | 133          | -                     | -        |
| <b>Інші фінансові доходи</b>           | <b>1 329</b>          | <b>1 958</b> | -                     | -        |
| Відсотки за депозитом                  | 1 329                 | 1 958        | -                     | -        |
| <b>Всього доходів:</b>                 | <b>1 348</b>          | <b>2 091</b> | -                     | -        |

#### 7.8. Витрати

Витрати Фонду визнаються за методом нарахування.

Витрати Фонду, які відображені у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) визначались на основі безпосереднього зв'язку між понесеними витратами та отриманими доходами і враховувались в тому звітному періоді, до якого вони відносяться

|   | IV квартал<br>2025 р. | 2025 рік   | IV квартал<br>2024 р. | 2024 рік |
|---|-----------------------|------------|-----------------------|----------|
| <b>Адміністративні витрати</b>            | <b>279</b>            | <b>401</b> | -                     | -        |
| Послуги депозитарної установи             | 1                     | 2          | -                     | -        |
| Послуги депозитарію                       | 4                     | 11         | -                     | -        |
| Винагорода компанії з управління активами | 95                    | 131        | -                     | -        |
| Реєстраційні послуги                      | 142                   | 172        | -                     | -        |
| Розрахунково-касове обслуговування банком | 1                     | 2          | -                     | -        |
| Винагорода торговцю цінними паперами      | 18                    | 41         | -                     | -        |
| Інформаційні послуги                      | 18                    | 42         | -                     | -        |
| <b>Всього витрат:</b>                     | <b>279</b>            | <b>401</b> | -                     | -        |

#### 7.9. Податок на прибуток

Відповідно до статті 141.6.1. Податкового кодексу України «Звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).»

Виходячи із цього, прибуток Фонду звільняється від оподаткування, витрати з податку на прибуток та відстрочені податкові активи та зобов'язання не розраховуються.

### **8. ІНШІ РОЗКРИТТЯ**

#### 8.1. Судові позови

Станом на 31 грудня 2025 р. на Фонді «УЛІС.ВОРОХТА» відсутні судові спори, у звітному періоді судових спорів не відбувалось.

#### 8.2. Умовні зобов'язання та невизнані контрактні зобов'язання

Фонд «УЛІС.ВОРОХТА» не має умовних активів і зобов'язань, а також і невизнаних контрактних зобов'язань.

#### 8.3. Оподаткування

Відповідно до статті 141.6.1. Податкового кодексу України звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування.

Але неоднозначне тлумачення податкового законодавства України з боку фіскальних органів може призводити до застосування фінансових санкцій. Проте керівництво КУА Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» вважає, що дотримується вимог податкового законодавства, а можливі зміни в податковому законодавстві не призведуть до суттєвого впливу на фінансові результати та фінансовий стан Фонду. Тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки.

### **9. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ**

КУА Фонду визнає, що його діяльність пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу пандемії COVID-19 та інших суб'єктивних чинників та

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. Управління ризиками здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Істотними для Фонду є операційний ризик, а також ринковий ризик, кредитний ризик та ризик ліквідності.

Уникнення ризику полягає у розробці заходів, які повністю виключають конкретний вид фінансового ризику. До таких заходів в першу чергу відноситься відмова від здійснення фінансових операцій з торгівлі цінними паперами та іншими фінансовими інструментами з надмірно високим рівнем ризику.

Для уникнення окремих видів ризиків можуть використовуватися специфічні заходи, спрямовані на нейтралізацію самої причини виникнення ризикової ситуації.

Диверсифікація ризиків полягає у зменшенні рівня їх концентрації. Цей метод використовується лише для уникнення негативних наслідків несистематичних (специфічних) ризиків, які залежать від самого Фонду. Незалежно від того, який ризик мінімізується за допомогою диверсифікації, принцип єдиний — максимально розподілити грошові вкладення між різноманітними активами для того, щоб уникнути значних фінансових втрат у випадку, коли окремі активи стають збитковими під впливом зовнішніх і внутрішніх факторів.

Лімітування здійснюється шляхом встановлення відповідних фінансових нормативів (лімітів) за окремими напрямками фінансової діяльності з метою фіксації можливих фінансових втрат на допустимому для Фонду рівні. Перелік нормативів (лімітів) залежить від виду ризику, що лімітується.

Хеджування фінансових ризиків передбачає зменшення імовірності їх виникнення за допомогою деривативів (похідних цінних паперів). Механізм хеджування полягає у проведенні протилежних фінансових операцій з ф'ючерсними контрактами та опціонами на біржовому ринку та являє собою систему економічних відносин учасників фінансового ринку, які пов'язані зі зниженням кредитних та цінних ризиків, що досягається за рахунок одночасності та протилежного спрямування угод з цінними паперами та іншими фінансовими інструментами на фондовому ринку.

### **9.1. Кредитний ризик**

Кредитний ризик – наявний або потенційний ризик того, що одна сторона контракту за фінансовим інструментом не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, та дебіторська заборгованість, та виникає кожного разу, коли Фонд надає кошти, інвестує їх або іншим чином ризикує ними відповідно до умов фінансового інструменту чи договору.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Фонду є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Фонд використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- проведення аналізу фінансового стану банків, контрагентів, позичальників;
- формування резервів під збитки;
- встановлення та регулярний перегляд лімітів на операції:
  - щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
  - щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
  - щодо вкладень у фінансові інструменти відповідно до кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
  - щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та аналіз випадків дефолту та неповернення депозитів упродовж останніх п'яти років;
- встановлення вимог до забезпечення позик де це можливо.

Застосування конкретних методів управління кредитним ризиком, а також умови такого застосування визначаються Фондом в залежності від характеру, умов і обсягу операцій, що здійснюються, та інших значимих обставин. Фонд визначає концентрацію ризику як процентне співвідношення заборгованості конкретних замовників до загальної суми дебіторської заборгованості.

Станом на звітну дату Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» мав грошові кошти розміщені на депозитних рахунках в АТ «БАНК АВАНГАРД», АТ «Таскомбанк», ПАТ "УНІВЕРСАЛ БАНК" та ПАТ «Ідея Банк». Протягом звітного періоду, що закінчився 31 грудня 2025 року Фонд мав «мобільний» депозитний вклад за Договором №2/02.06.2025 від 02.06.2025 без остаточного строку повернення депозиту, залишок на якому станом на 31.12.2025 р. складає 1 тис. грн.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Фонд має залишки коштів на поточних рахунках в АТ "БАНК АВАНГАРД" (МФО 380946) з рейтингом uaAAA Стабільний від РА "Кредит Рейтинг".

## **9.2. Ринковий ризик**

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний та відсотковий. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Фонд наражається на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

### **9.2.1. Інший ціновий ризик**

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Для пом'якшення цінового ризику Фонд використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти, що встановлені в Інвестиційній декларації.

### **9.2.2. Валютний ризик**

Валютний ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансових інструментів коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Фонд піддається валютному ризику при проведенні певних комерційних транзакцій та операцій з продажу, покупки та залучення коштів, виражених у валютах, відмінних від відповідної функціональної валюти. Основними валютами, у яких відбуваються дані операції, є долари США та євро. Фонд не використовує похідні фінансові інструменти для управління своїм валютним ризиком.

Фонд визнає наявний та потенційний валютний ризик, постійно аналізує його склад та рівень. Для зниження валютного ризику та його управління Фонд аналізує: валютні активи та зобов'язання по всіх іноземних валютах та терміни закриття виникаючої валютної позиції; вплив змін курсів іноземних валют на фінансовий результат під час щоденної переоцінки позицій за офіційними курсами Національного банку; характер ризику різних продуктів і фінансових інструментів, тобто їх обсягу та чутливості до змін валютних курсів; ситуацію в економіці країни та на фінансовому ринку та ступінь вразливості доходів та капіталу за умови суттєвих змін валютних курсів.

Аналіз чутливості Фонду до валютних ризиків КУА «ІКУ» проводить на основі історичних даних щодо волатильності офіційного обмінного курсу гривні Національного Банку України до іноземних валют, скоригованого на долю інструментів, номінованих в іноземній валюті та встановленого порогового (максимального) відхилення у 5,00% виключаючи коригування.

Вплив на Фінансову звітність Фонду у зв'язку із зміною офіційного курсу української гривні до долару США у звітному періоді КУА «ІКУ» оцінює як низький. У Фонда відсутні валютні грошові кошти в установах банків.

### **9.2.3. Відсотковий ризик**

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок.

Відсотковий ризик пов'язаний з негативними наслідками коливання цін на боргові цінні папери та похідні фінансові інструменти процентної ставки. Фонд усвідомлює, що оскільки його активи в значній мірі можуть складатися з боргових процентних цінних паперів, справедлива вартість яких чутлива до коливань процентних ставок, такі коливання можуть мати суттєвий вплив на показник вартості чистих активів.

Фонд усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись, і це впливатиме як на доходи Фонду, так і на справедливу вартість чистих активів. Одним з інструментів вимірювання відсоткового ризику облігацій з фіксованим доходом, який застосовує Фонд, є аналіз чутливості вартості портфеля через дюрацію. Чим меншою є дюрація окремої облігації (портфелю облігацій), тим менше ціна облігації (портфелю облігацій) зміниться при зміні процентних ставок. Модифікована дюрація - показник, що характеризує реакцію ціни облігації на зміну прибутковості до погашення та показує величину (у відсотках) зміни ціни облігації при зміні прибутковості на 1 відсоток.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

Відсотковий ризик має місце за звичайними депозитами банку, При оформленні депозиту по фіксованій ставці ризик полягає в тому, що при збільшенні депозитних ставок на ринку, виникає упущена вигода, тому що раніше оформлені депозити на тривалий термін виявляються з прибутковістю, меншою за ринкову. Фонд намагається уникати відсоткового ризику за депозитами шляхом управління тривалістю депозитних договорів.

### **9.3. Ризик ліквідності**

Ризик ліквідності можна поділити на два види: ризик ринкової ліквідності (або ліквідність активу) і ризик балансової ліквідності.

Ризик ринкової ліквідності являє собою ймовірність втрат, пов'язаних з відсутністю можливості покупки або продажу певних активів в певному обсязі за досить короткий період часу за прийнятною ринковою вартістю в зв'язку з погіршенням ділової активності і кон'юнктури ринку. Даний тип ризику виникає в разі, коли транзакція не може здійснюватися за переважаючим ринковим цінам через недостатню ринкову активність. Він може змінюватися, варіювати в залежності від виниклих ринкових умов.

Управління цим видом ризику здійснюється за допомогою встановлення лімітів по певних активах, а також шляхом диверсифікації портфелю Фонду.

Ризик балансової ліквідності являє собою ймовірність втрат, пов'язаних з неможливістю виконання зобов'язань в зв'язку з тимчасовою відсутністю ліквідних активів або грошових коштів. Він пов'язаний зі зниженням здатності фінансувати прийняті позиції по операціях, коли настають терміни їх ліквідації, покривати грошовими ресурсами вимоги контрагентів.

З метою мінімізації даного ризику Фонд регулярно здійснює:

- аналіз відповідності майбутніх платежів наявним зобов'язанням;
- прогноз появи можливих майбутніх зобов'язань;
- планування руху грошових коштів з урахуванням прогнозних оцінок.
- Фонд не мав ризику балансової ліквідності оскільки не мав довгострокових фінансових зобов'язань

### **9.4. Операційний ризик**

Операційний ризик – це ризик збитків внаслідок невідповідності або збоїв у роботі внутрішніх процедур, функціонування інформаційних та/або операційних систем, помилок людини, навмисних чи несанкціонованих дій працівників (шахрайство) або зовнішніх подій. Операційний ризик поєднує у собі кібер-ризик (інформаційний ризик, разом із технологічним ризиком), юридичний ризик, стратегічний ризик та ризик репутації.

Управління операційним ризиком, як одним з основних ризиків діяльності інституційних інвесторів, в рамках своєї діяльності забезпечує Компанія з управління активами.

## **10. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПРО ПОВ'ЯЗАНИХ СТОРІН**

### **10.1. Інформація про пов'язаних осіб Фонду**

У відповідності до МСБО (IAS) 24 «Розкриття інформації щодо пов'язаних сторін» пов'язаними сторонами вважаються сторони, одна з яких має можливість контролювати або здійснювати суттєвий вплив на прийняття операційних та/або фінансових рішень.

Пайовий інвестиційний фонд не є юридичною особою, відповідно, не може мати пов'язаних осіб. Однак, враховуючи вплив на господарську діяльність через управління активами, КУА «ІКУ» вважає станом на 31 грудня 2025 року пов'язаними особами Фонду наступних осіб:

#### **1. Фізичні особи, які контролюють Компанію, мають суттєвий вплив на Компанію:**

Пасенюк Макар Юрійович, кінцевий бенефіціарний власник Компанії, є опосередкованим власником частки АйСіЮ Холдінгз Лімітед (ICU HOLDINGS LIMITED), що володіє 90,33 % участі в статутному капіталі Компанії;

Стеценко Костянтин Вікторович, кінцевий бенефіціарний власник Компанії, є опосередкованим власником частки АйСіЮ Холдінгз Лімітед (ICU HOLDINGS LIMITED), що володіє 90,33 % участі в статутному капіталі Компанії;

Ведринська Інна Володимирівна, власниця частки статутного капіталу Компанії у розмірі 0,01 % та Директор Компанії.

Члени родини Стеценко Костянтина Вікторовича, Пасенюка Макара Юрійовича, Ведринської Інни Володимирівни не мають ознак пов'язаності до Компанії.

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З  
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**

*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

**2. Суб'єкти господарювання, які є членами однієї групи (підприємства під спільним контролем):**

АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED), якому належить 90,33 % в статутному капіталі Компанії;

ФІЛТЕСА ХОЛДІНГЗ ЛТД (FILTESA HOLDINGS LTD), якому належать 50% в статутному капіталі АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

НАРЕМІУС ХОЛДІНГЗ ЛТД (NAREMIUS HOLDINGS LTD), якому належать 50% в статутному капіталі АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

ВЕСТАЛ ХОЛДІНГЗ ЛТД (WESTAL HOLDINGS LTD), 100% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED) та якому належить 9,66 % у статутному капіталі Компанії;

АЙСІЮ ІНВЕСТМЕНТ МЕНЕДЖМЕНТ ЛТД (ICU INVESTMENT MANAGEMENT LTD), 100% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

ЕМЕРДЖІНГ МАРКЕТС ЕДВАЙЗЕРІ ЛТД (EMERGING MARKETS ADVISORY LTD), 100% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

АЙСІЮ ТРЕЙДІНГ ЛТД (ICU TRADING LTD), 100% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

АЙСІЮ ІНТЕРНЕТІОНАЛ ЛТД (ICU INTERNATIONAL LTD), 100% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

ТОВ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНИ», 74,461% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

ТОВ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ – АДМІНІСТРАТОР ПЕНСІЙНИХ ФОНДІВ «АПІНВЕСТ»», 99,99% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

АТ «БАНК АВАНГАРД», 100% участі у якому належить ВЕСТАЛ ХОЛДІНГЗ ЛТД (WESTAL HOLDINGS LTD);

ТОВ «АЙСІЮ КОНСАЛТИНГ», 100% участі у якому належить АЙСІЮ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД (ICU HOLDINGS LIMITED);

ТОВ «АЙСІЮ ТРЕЙД», 100% участі у якому належить ВЕСТАЛ ХОЛДІНГЗ ЛТД (WESTAL HOLDINGS LTD);

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АПЕКС», 100% участі у якому належить ТОВ «КУА «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»;

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ - СТАБІЛЬНІСТЬ», 100% участі у якому належить ТОВ «АЙСІЮ КОНСАЛТИНГ»;

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ТАРГЕТ», 100% участі у якому належить ТОВ «АЙСІЮ КОНСАЛТИНГ».

**3. Суб'єкти господарювання, які контролюються Компанією: відсутні.**

**10.2. Залишки за операціями з пов'язаними сторонами за станом на кінець звітного періоду**

| Найменування статті  | Найбільші учасники | Підприємства під спільним контролем | Провідний управлінський персонал | Інші пов'язані сторони |
|--|--------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Дебіторська заборгованість за відсотками за депозитом            | -                  | 198                                 | -                                | -                      |
| Кредиторська заборгованість за послуги торговця цінними паперами | -                  | 2                                   | -                                | -                      |

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «УЛІС.ВОРОХТА» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ КАПІТАЛ УКРАЇНА»**  
*Примітки до річної фінансової звітності згідно МСФЗ за рік, що завершився 31 грудня 2025 року (в тисячах гривень)*

**10.3. Об'єм операцій з пов'язаними сторонами**

| Найменування статті                       | Найбільші учасники | Підприємства під спільним контролем | Провідний управлінський персонал | Інші пов'язані сторони |
|---|--------------------|-------------------------------------|----------------------------------|------------------------|
| Винагорода торговцю цінними паперами      | -                  | (41)                                | -                                | -                      |
| Розрахунково-касове обслуговування банком | -                  | (2)                                 | -                                | -                      |
| Відсотки за депозитом                     | -                  | 391                                 | -                                | -                      |
| Відсотки за залишком на поточному рахунку | -                  | 133                                 | -                                | -                      |

**11. ПОДІЇ ПІСЛЯ ДАТИ БАЛАНСУ**

Керівництво Фонду встановлює порядок, дату підпису фінансової звітності та осіб, що мають повноваження її підпису. При складанні фінансової звітності Фонд враховує події, що відбулися після звітної дати та відображає їх у фінансовій звітності відповідно до МСБО 10 "Події після дати балансу". Події після звітного періоду - це сприятливі та несприятливі події, які відбуваються з кінця звітного періоду до дати затвердження фінансової звітності до випуску, а саме:

- а) події, які свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду (події, які вимагають коригування після звітного періоду); та
- б) події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування після звітного періоду).

24 лютого 2022 почалась військова агресія Російської Федерації проти України, яка загострила питання безперервності діяльності. Війна спричинила негативний вплив на всі сфери життя, а також на економічне та бізнес-середовище в Україні.

Вплив війни та пандемії, які тривають в Україні, а також їхнє остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю і вони можуть негативно вплинути на економіку України та діяльність Фонду. На момент випуску фінансової звітності ситуація все ще знаходиться у складній та невизначеній позиції.

Управлінський персонал КУА Фонду оцінив прогнози надходжень внесків учасників та змін оборотного капіталу, свої плани протистояння подіям або умовам, які можуть поставити під сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі (Примітка 3.2.) та дійшов висновку, що є суттєві невизначеності, які можуть причинити значний сумнів щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність на безперервній основі, але основа безперервності дотримана.

Внаслідок невизначеності подій, пов'язаних із вторгненням РФ в Україну, Фонд не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив даних подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності Фонду в майбутньому. Тому в даній ситуації Фонд дотримується принципу безперервності, Рада Фонду та Адміністратор/КУА уважно стежать за ситуацією і реалізують заходи щодо зниження негативного впливу вищенаведених подій.

Інших подій, які можуть бути суттєвими для користувачів Фінансової звітності, на Фонду «УЛІС.ВОРОХТА» не відбувалося. Зокрема, не відбувалося:

- об'єднання бізнесу;
- припинення, або прийняття рішення про припинення діяльності;
- істотних змін курсів валют чи вартості активів;
- прийняття судових рішень на користь позивачів, що могли б спричинити виникнення суттєвих фінансових зобов'язань.

**Керівник**

**Особа, відповідальна за ведення бухгалтерського обліку ТОВ «СМАРТ АССІСТЕНС ГРУП» в особі директора**



Яїна ВЕДРИНСЬКА



Яїна БУРЦЕВА

Прошито, пронумеровано та  
скріплено підписом і печаткою  
11 (всього 11) аркушів

Ген. директор Василюк О. В.

