

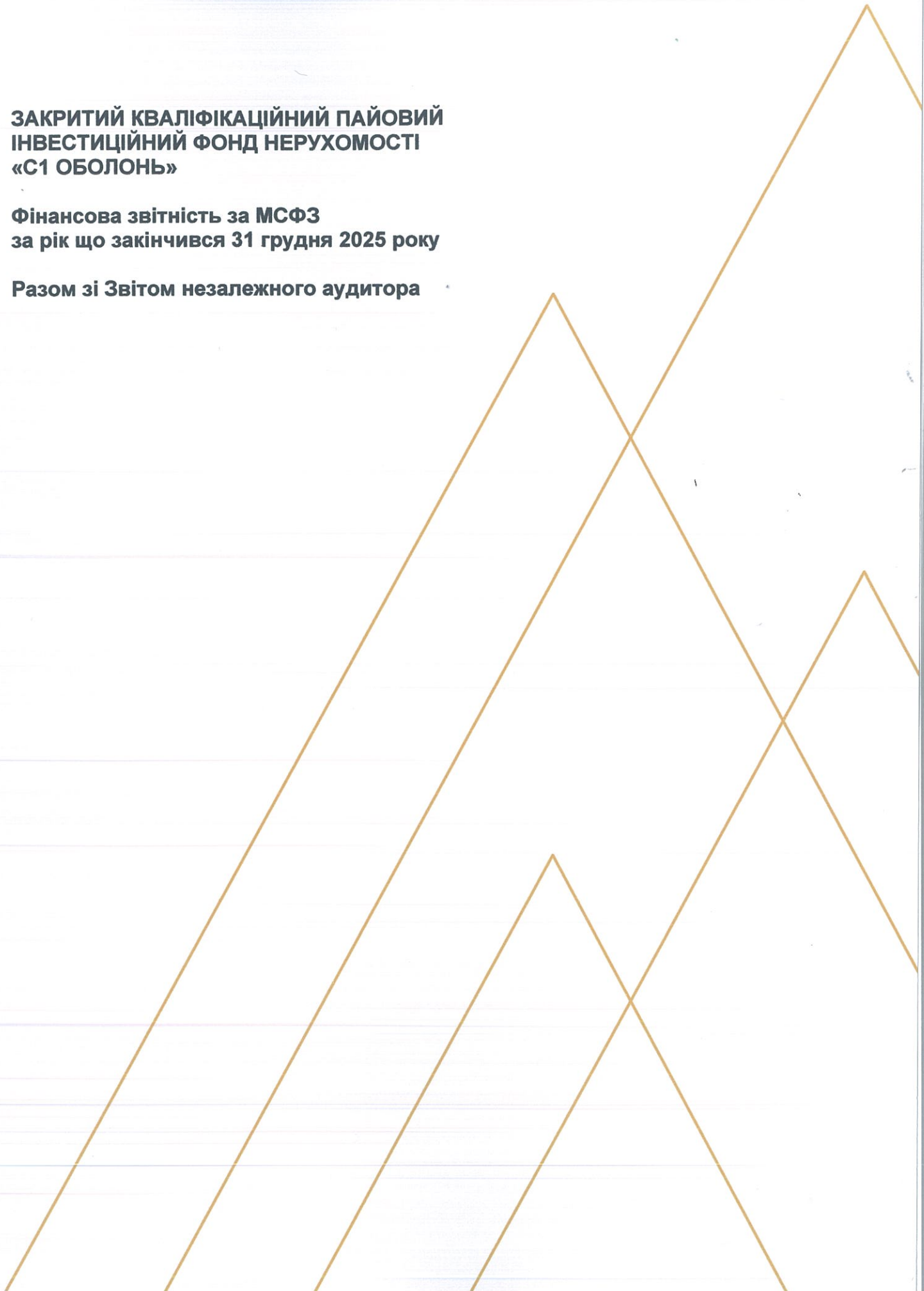


Crowe

**ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ  
«С1 ОБОЛОНЬ»**

**Фінансова звітність за МСФЗ  
за рік що закінчився 31 грудня 2025 року**

**Разом зі Звітом незалежного аудитора**



## Зміст

	Сторінка
Звіт незалежного аудитора	3
Звіт про фінансовий стан	8
Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)	10
Звіт про рух грошових коштів	12
Звіт про власний капітал	14
Примітки до річної фінансової звітності	16

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Власникам та Керівництву Товариства

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

### ЗВІТ ЩОДО АУДИТУ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

#### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Закритого кваліфікаційного пайового інвестиційного фонду нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ» (далі – Фонд), що складається зі Звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2025 р. звіту про фінансові результати (звіту про сукупний дохід) за 2025 рік, звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2025 рік, звіту про власний капітал за 2025 рік та приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (далі – фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2025 р., його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам законодавства з питань її складання.

#### Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до вимог Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» і Міжнародних стандартів аудиту (МСА) Міжнародної федерації бухгалтерів. Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» цього звіту. Ми є незалежними по відношенню до Компанії 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.

#### Пояснювальний параграф про діяльність в умовах воєнного стану

Ми звертаємо увагу на Примітку 2.4 у фінансовій звітності, де розкривається, що Україна продовжує перебувати в стані війни, який створює загрози для суб'єктів господарювання і ускладнює економічну діяльність. Масштаби подальшого розвитку, терміни припинення військових дій та подальший вплив на Фонд є непередбачуваними та негативно впливають на економіку України та операційне середовище Фонду. Вплив військових дій на діяльність Фонду, а також застосовані керівництвом заходи наведені в Примітці 2.4.

Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

## **Інші питання**

Фінансова звітність Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2025 р. є першою фінансовою звітністю Фонду, аудит якої проводиться вперше.

## **Інша інформація**

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з річних Даних щодо Фонду та щомісячних Даних щодо Фонду за останній місяць звітного року, складених станом на 31.12.2025 року та підготовлених відповідно до Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 02.10.2012 № 1343 (надалі – Інша інформація), але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

Наша думка щодо фінансової звітності не поширюється на таку іншу інформацію та ми не робимо висновку 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 має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи стосовно іншої інформації, отриманої до дати звіту аудитора, ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту. Фінансова інформація у наведених формах іншої інформації узгоджується з фінансовою звітністю за звітний рік.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до 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 несе відповідальність за оцінку здатності Компанії продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Компанію чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

## **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, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як 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 професійний скептицизм 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

ризика, 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 заходів внутрішнього контролю, що стосуються 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, які поставили б під значний сумнів можливість компанії продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму 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 компанію припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

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

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

## **ЗВІТ ЩОДО ВИМОГ ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ І НОРМАТИВНИХ АКТІВ**

Законодавчі та нормативні акти України встановлюють додаткові вимоги до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності та має обов'язково міститися в аудиторському звіті за результатами обов'язкового аудиту. Відповідальність стосовно такого звітування є додатковою до відповідальності аудитора, встановленої вимогами МСА.

## **Основна інформація про аудитора та обставини виконання аудиторського завдання**

Відповідно до вимог статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» надаємо основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, що провів аудит та обставини виконання цього аудиторського завдання.

### **Основні відомості про суб'єкта аудиторської діяльності**

Повне найменування:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Кроу Ерфольг Україна»
Ідентифікаційний код юридичної особи	36694398
Місцезнаходження	01133, м. Київ, вул. Первомайського, 7
Інформація про включення до Реєстру	Номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 4316

**Інша інформація про суб'єкта аудиторської діяльності та умови договору**

№ з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення
1	2	3
1	Ідентифікаційний код юридичної особи суб'єкта аудиторської діяльності	36694398
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	<a href="http://www.crowe.com.ua/croweaa">www.crowe.com.ua/croweaa</a> , <a href="http://croweerfolg.com.ua">croweerfolg.com.ua</a>
3	Дата та номер договору на проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	Договір від 25.11.2025р. №25/11/25-ОБОЛ та Додаткова угода №1 від 25.11.2025р.
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту / огляду та / або виконання завдання з надання обґрунтованої впевненості	з 25.11.2025 до 31.03.2026
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності (вказати так / ні)	Так
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості (вказати так / ні)	Так

**Призначення аудитора та загальна тривалість виконання повноважень аудитора**

Рішення про призначення нас аудитором прийнято Загальними зборами учасників Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «РЕІТ С1» від 21.11.2025р. (Протокол №21/11/25-1 від 21.11.2025р.)

Загальна тривалість виконання нами завдання з аудиту фінансової звітності Компанії без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 1 рік (з врахуванням аудиту 2025 року).

**Підтвердження і заповнення у зв'язку з виконанням завдання з аудиту**

Ми не надавали Фонду або контролюваним нею суб'єктам господарювання неаудиторські послуги, визначені статтею 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність».

Ми не надавали Фонду або контролюваним нею суб'єктам господарювання інші послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Кроу Ерфольг Україна» його власники, посадові особи ключовий партнер з аудиту та інші працівники є незалежними від Фонду, не брали участі у підготовці та прийнятті управлінських рішень в період, охоплений перевіреною фінансовою звітністю, та в період надання послуг з аудиту такої фінансової звітності.

Відповідно до 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, затверджених рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку №555 від 22.07.2021, наводимо наступну інформацію.

**Основні відомості про Фонд**

Повне найменування

ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ  
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «С1  
ОБОЛОНЬ»

Ідентифікаційний код юридичної особи /  
Єдрісі

23501679

Місцезнаходження	Україна, 01033, місто Київ, вул.Володимирська, будинок 61Б, 1й-поверх
Відповідність визначенню підприємства суспільного інтересу	Ні
Контролер небанківської фінансової групи	Ні
Учасник в небанківській фінансовій групі	Ні
Материнська компанія	Відсутня
Дочірня компанія	Відсутня

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку не встановлюються пруденційні показники для пайових інвестиційних фондів.

#### Додаткові відомості про Фонд

Нам не відома інша інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність Фонду у майбутньому.

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Пілюгіна Тетяна Григорівна (номер реєстрації в реєстрі аудиторів 100070).

Від імені ТОВ «Кроу Ерфольг Україна»

Артем ВОРОБІЄНКО  
Керуючий партнер

Тетяна ПІЛЮГІНА  
Партнер із завдання з аудиту



31 березня 2026 року

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**  
**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**  
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: ЗКПФ нерухомості "С1 ОБОЛОНЬ"  
 Територія: Україна  
 Організаційно-правова форма господарювання: Фонд

Дата (рік, місяць, день)  
 За ЄДРПОУ  
 За КОАТУУ

Коди		
2026	01	01
UA80000000000126643		
240		

Середня кількість працівників<sup>(1)</sup>: 0  
 Адреса, телефон: вулиця Володимирська, буд. 61Б, оф. 1й-поверх, ГОЛОСІВСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 01033, Україна  
 Одиниця виміру: тис. грн.  
 Складено за Міжнародними стандартами фінансової звітності

За КОПФГ  
 За КВЕД

## Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2025 р.  
 Форма № 1

Актив	Код рядка	При-мітка	31 грудня 2024	31 грудня 2025
1	2	3	4	5
<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		-	5 585
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		-	-
знос інвестиційної нерухомості	1017		-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			-	-
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030		-	-
інші фінансові інвестиції	1035		-	-
Відстрочені податкові активи	1045		-	-
Інші необоротні активи	1090		-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>		-	<b>5 585</b>
<b>II. Оборотні активи</b>				
Запаси:	1100		-	-
Виробничі запаси	1101		-	-
Незавершене виробництво	1102		-	-
Готова продукція	1103		-	-
Товари	1104		-	-
Векселі одержані	1120		-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130		-	-
з бюджетом	1135		-	610
у тому числі з податку на прибуток	1136		-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140		-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155		-	8 628
Поточні фінансові інвестиції	1160		-	-
Гроші та їх еквіваленти:	1165		-	521
Рахунки в банках	1167		-	521
Витрати майбутніх періодів	1170		-	-
Інші оборотні активи	1190		-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>		-	<b>9 759</b>
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>		-	<b>15 344</b>

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**  
**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**  
*У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)*

**БАЛАНС (Звіт про фінансовий стан)**

на 31 грудня 2025 р.  
 Форма № 1  
 (продовження)

Пасив	Код рядка	При-мітка	31 грудня 2024	31 грудня 2025
1	2	3	4	5
<b>I. Власний капітал</b>				
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400		-	120 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401		-	-
Додатковий капітал	1410		-	5
Резервний капітал	1415		-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420		-	1 120
Неоплачений капітал	1425		-	(105 906)
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>		<b>-</b>	<b>15 219</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		-	-
<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		-	5
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		-	120
Поточні забезпечення	1660		-	-
Доходи майбутніх періодів	1665		-	-
Інші поточні зобов'язання	1690		-	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>		<b>-</b>	<b>125</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>15 344</b>

Пятенко Тетяна Миколаївна  
 Директор

12 березня 2026 р.

Кашларова Леся Володимирівна  
 Головний бухгалтер

12 березня 2026 р.

Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025  
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: ЗКПФ нерухомості "С1 ОБОЛОНЬ"

Дата (рік, місяць, день)  
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**  
**(Звіт про сукупний дохід)**  
 за 2025 рік

**I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ**

Стаття	Код рядка	Примітка	2025 рік	2024 рік
1	2	3	4	5
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000		-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050		-	-
<b>Валовий:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2090</b>		-	-
Інші операційні доходи	2120		1 210	-
Адміністративні витрати	2130		(131)	-
Витрати на збут	2150		-	-
Інші операційні витрати	2180		-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2190</b>		<b>1 079</b>	-
<b>Збиток</b>	<b>2195</b>		-	-
Доход від участі в капіталі	2200		-	-
Інші фінансові доходи	2220		41	-
Інші доходи	2240		-	-
Фінансові витрати	2250		-	-
Втрати від участі в капіталі	2255		-	-
Інші витрати	2270		-	-
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2290</b>		<b>1 120</b>	-
<b>Збиток</b>	<b>2295</b>		-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300		-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>				
<b>Прибуток</b>	<b>2350</b>		<b>1 120</b>	-
<b>Збиток</b>	<b>2355</b>		-	-

**II. СУКУПНИЙ ДОХІД**

Стаття	Код рядка	Примітка	2025 рік	2024 рік
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400		-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405		-	-
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>1 120</b>	-

### ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

(Звіт про сукупний дохід)  
за 2025 рік  
Форма № 2

(продовження)

#### III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

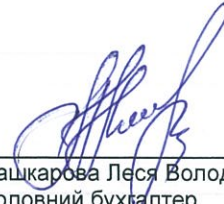
Стаття	Код рядка	При-мітка	2025 рік	2024 рік
1	2	3	4	5
Матеріальні затрати	2500		-	-
Витрати на оплату праці	2505		-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510		-	-
Амортизація	2515		-	-
Інші операційні витрати	2520		131	-
<b>Разом</b>	<b>2550</b>		<b>131</b>	<b>-</b>

#### IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

Стаття	Код рядка	При-мітка	2025 рік	2024 рік
1	2	3	4	5
Середньорічна кількість простих акцій	2600		-	-
Скоригована середньорічна кількість простих акцій	2605		-	-
Чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн	2610		-	-
Скоригований чистий прибуток (збиток) на одну просту акцію, грн	2615		-	-
Дивіденди на одну просту акцію	2650		-	-

  
П'ятенко Тетяна Миколаївна  
Директор

12 березня 2026 р.

  
Кашкарова Лєся Володимирівна  
Головний бухгалтер

12 березня 2026 р.

Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025  
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: ЗКПФ нерухомості "С1 ОБОЛОНЬ"

Дата (рік, місяць, день)  
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ**

(за прямим методом) за 2025 рік

Форма № 3

Стаття 1	Код 2	2025 рік 3	2024 рік 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	-	-
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	(6)	-
Праці	3105	-	-
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань з податків і зборів	3115	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	-	-
Витрачання на оплату авансів	3135	-	-
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	(1)	-
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>(7)</b>	-
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації: фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих: Відсотків	3215	41	-
Дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій	3255	-	-
необоротних активів	3260	(3 663)	-
Виплати за деривативами	3270	(9 950)	-
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>(13 572)</b>	-
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від: Власного капіталу:	3300	14 100	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	20 330	-

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**

*У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)*

Стаття	Код	2025 рік	2024 рік
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Витрачання на сплату відсотків	3360	-	-
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	-	-
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	(20 330)	-
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>14 100</b>	<b>-</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>521</b>	<b>-</b>
Залишок коштів на початок року	3405	-	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
<b>Залишок коштів на кінець року</b>	<b>3415</b>	<b>521</b>	<b>-</b>

Пятенко Тетяна Миколаївна  
Директор

12 березня 2026 р.



Кашкарова Леся Володимирівна  
Головний бухгалтер

12 березня 2026 р.



**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**  
**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**  
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: ЗКПФ нерухомості "С1 ОБОЛОНЬ"

Дата (рік, місяць, день)  
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01

**ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ**  
 за 2025 рік  
 Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код	Власний капітал	Додатковий капітал	Неоплачений капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього власний капітал
1	2	3	4	5	6	7
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	120 000		(120 000)	-	-
Коригування:						
зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	120 000	-	(120 000)	-	-
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	1 120	1 120
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>						
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>						
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	5	14 094	-	14 099
<b>Вилучення капіталу:</b>						
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	5	14 094	1 120	15 219
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	120 000	5	(105 906)	1 120	15 219

Пятенко Тетяна Миколаївна  
 Директор

Кашкарова Леся Володимирівна  
 Головний бухгалтер

12 березня 2026 р.

12 березня 2026 р.

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**  
**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**  
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Підприємство: **ЗКПФ нерухомості "С1 ОБОЛОНЬ"**

Дата (рік, місяць, день)  
 За ЄДРПОУ

Коди		
2026	01	01
43679221		

**ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ**

за 2024 рік  
 Форма № 4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код	Власний капітал	Додатковий капітал	Неоплачений капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього власний капітал
1	2	3	4	5	6	7
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	-	-	-	-	-
Коригування:						
зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-
Виправлення помилки	4010	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	-	-	-	-	-
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	-	-
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>						
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-
<b>Внески учасників:</b>						
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>						
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-
<b>Разом змін у капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	-	-
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	-	-	-	-	-

Пятенко Тетяна Миколаївна  
 Директор

Кашкарова Песя Володимирівна  
 Головний бухгалтер

12 березня 2026 р.

12 березня 2026 р.

## **1. Інформація про фонд**

Річна фінансова звітність ЗАКРИТОГО КВАЛІФІКАЦІЙНОГО ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «С1 ОБОЛОНЬ» (далі - Фонд) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1» за період з 01.01.2025 року по 31.12.2025 року підготовлена ТОВАРИСТВОМ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1» (далі КУА або Товариство).

Повне найменування Фонду:

українською мовою: ЗАКРИТИЙ КВАЛІФІКАЦІЙНИЙ ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «С1 ОБОЛОНЬ»;

англійською мовою: CLOSED QUALIFIED REAL ESTATE MUTUAL INVESTMENT FUND «S1 OBOLON».

Скорочене найменування Фонду:

українською мовою: ЗКПІФН «С1 ОБОЛОНЬ»;

англійською мовою: CQREMIF «S1 OBOLON».

Фонд створено на підставі рішення загальних зборів учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1» згідно Протоколу № 04/10/24-01 від 4 жовтня 2024 року.

Тип та вид Фонду: закритий тип, кваліфікаційний вид.

Клас Фонду: нерухомості.

Дата та номер свідоцтва про внесення Фонду до ЄДРІСІ: 18.11.2024 р. № 01679.

Реєстраційний код за ЄДРІСІ: 23501679.

Строк діяльності Фонду: 10 років з моменту внесення до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Фонд знаходиться за адресою: Україна, 01033, місто Київ, вул. Володимирська, будинок 61Б, 1й-поверх.

Фонд — це сукупність активів, що належать його учасникам на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні REIT S1 та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.

Пріоритетною галуззю інвестування Фонду є нерухомість, що охоплює різні сектори інвестування, а саме: житлова нерухомість та нежитлова нерухомість.

Інвестування буде здійснюватися шляхом придбання житлової нерухомості у житловому будинку за адресою м. Київ, проспект Оболонський, 18 будь-який спосіб, дозволений законодавством.

Набута до складу активів Фонду нерухомість реєструється у встановленому порядку на ім'я КУА з обов'язковим зазначенням реквізитів Фонду та приносить прибуток Фонду від надання її в оренду протягом строку діяльності Фонду.

## **2. ЗАГАЛЬНА ОСНОВА ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

### **2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ**

Річна фінансова звітність Фонду є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Фонду для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень та підготовлена у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за період з 01.01.2025 року по 31.12.2025 року є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2025 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена КУА фінансова звітність Фонду чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 31 грудня 2025 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності КУА керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

### **2.2. Застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності та інтерпретацій при підготовці фінансової звітності**

Компанія застосовувала всі чинні МСФЗ для складання цієї фінансової звітності Фонду. Облікова політика Фонду відповідає МСФЗ, що застосовувались у поточному звітному році. Стандарти та інтерпретації, що стануть обов'язковими для застосування з 2025 року, не впливають на показники цієї фінансової звітності, тому їх розкриття не вимагається.

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**

*У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)*

При складанні фінансової звітності Фонду КУА застосувало всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 31 грудня 2025 року. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний період Фондом не застосовувались.

**2.2.1. Зміни до стандартів, що були випущені та набули чинності з 1 січня 2025 року**

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Вплив поправок
МСБО 21 "Вплив змін валютних курсів" – "Відсутність конвертованості"	<p>Зміни стосуються визначення конвертованої (обмінюваної) валюти. Стандарт доповнено визначенням, що таке конвертована валюта, настановами, як визначити чи є валюта конвертованою, як визначити спот-курс, якщо валюта не є конвертованою, та як розкрити це у фінансовій звітності.</p> <p>Необхідно визначити, чи обмінюється валюта на інші. Якщо валюта не є конвертованою/обмінюваною, суб'єкт господарювання оцінює спот-курс та розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або очікується, що впливатиме, на фінансові результати діяльності, фінансовий стан та грошові потоки суб'єкта господарювання.</p> <p>Для досягнення цієї мети суб'єкт господарювання розкриває інформацію про:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>а) характер і фінансові наслідки того, що валюта не є конвертованою;</li> <li>б) використаний(і) спот-курс(и);</li> <li>в) процес оцінки;</li> <li>г) ризики, на які наражається суб'єкт господарювання через те, що валюта не є конвертованою.</li> </ul>	01 січня 2025 року	Дозволено	Наразі ці зміни не стосуються діяльності Товариства, але можуть застосовуватися до майбутніх операцій.

**2.2.2. МСФЗ, які прийняті, але не вступили в дію**

Нижче наводяться стандарти і роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Фонду. Фонд має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

№	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

Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025  
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

2	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 року	Компанія планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року.	Компанія не має контрактів, які стосуються відновлюваної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів. Таким чином, зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність компанії. Компанія не планує змінювати облікову політику у зв'язку з цими поправками.
3	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 року.	Компанія планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року.	Компанія провела аналіз зазначених змін та дійшла висновку, що вони не матимуть суттєвого впливу на її фінансову звітність, оскільки поточні облікові підходи вже відповідають принципам, уточненим у щорічних покращеннях. Відповідно, компанія не очікує змін у своїй обліковій політиці чи у фінансових показниках
4	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 року	Компанія планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року.	Компанія провела оцінку потенційного впливу змін та дійшла висновку, що зміни не матимуть суттєвого впливу на її фінансову звітність. Поточна класифікація фінансових інструментів відповідає оновленим критеріям, тому зміни не потребують перегляду облікової політики або додаткових

Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
 Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025  
 У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

					розкриттів.	
5	МСФЗ «Подання розкриття фінансовій звітності».	18 та у	Впровадження МСФЗ 18 передбачає фундаментальні зміни у підході до структури та подання фінансової звітності. Новий стандарт встановлює єдині вимоги до класифікації, подання 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	1 січня 2027 року	Компанія 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

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025

У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

		детально та структуровано.  -Посилення вимог щодо розкриття інформації, яка є критичною для прийняття рішень користувачами фінансової звітності.			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.
6	МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної підзвітності: розкриття».	Компанія не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності, тому впровадження МСФЗ 19 не матиме впливу на облікову політику компанії	1 січня 2027 року	Не застосовується, оскільки компанія не підпадає під дію МСФЗ 19.	Компанія не очікує жодного впливу від впровадження МСФЗ 19, оскільки вона не є дочірнім підприємством без публічної підзвітності і не має наміру змінювати підходи до розкриття інформації.  У зв'язку з цим компанія не передбачає змін у своїй фінансовій звітності та продовжить застосовувати чинні підходи до розкриття відповідно до інших застосованих стандартів

Наразі Керівництво Товариства продовжує оцінювати вплив цих стандартів на фінансову звітність Фонду. Передбачається незначний вплив цих стандартів на фінансову звітність.

**2.3. Валюта подання фінансової звітності та функціональна валюта, ступінь округлення**

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

**2.4. Припущення про безперервність діяльності**

Фінансова звітність Фонду підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фонд не міг продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

24 лютого 2022 року росія розпочала широкомасштабне вторгнення на територію незалежної України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**  
**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**  
*У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)*

кордону, так і з території Білорусі й анексованого Криму. У зв'язку із цим Указом Президента України № 64/2022 з 5.30 ранку 24 лютого було введено воєнний стан на всій території України. Запровадження воєнного стану в Україні з 24.02.2022 було вимушеною правовою відповіддю на військову агресію сусідньої країни. Воєнний стан містить низку базових вимог до фізичних та юридичних осіб, а також може чинити вплив на права й свободи громадян і бізнесу. Безпосередніми наслідками зовнішньої військової агресії є погіршення економічного середовища та поглиблення економіко-політичної невизначеності. Це принаймні може призвести до зменшення доходів та грошових потоків суб'єктів господарювання. У зв'язку із цим актуалізуються питання щодо здатності підприємств виконувати свої поточні зобов'язання, дотримуватися кредитних графіків й у цілому продовжувати своє функціонування.

Незважаючи на те, що, на момент випуску даної фінансової звітності ситуація все ще знаходиться в процесі розвитку, представляється, що негативний вплив на світову економіку і невизначеність щодо подальшого економічного зростання можуть в майбутньому негативно позначитися на фінансовому становищі і фінансових результатах Фонду. Однак, управлінський персонал КУА уважно стежить за ситуацією і реалізує заходи щодо зниження негативного впливу зазначених подій на Фонд.

Несприятливе зовнішнє та внутрішнє середовище у зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату 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 та можливість збереження вартості його активів. Вплив такої майбутньої невизначеності наразі неможливо оцінити.

У разі найгіршого сценарію розвитку подій, за якого інтенсивні воєнні дії відбуватимуться по всій території України, можна припустити, що це матиме вплив на діяльність Фонду, тривалість якого неможливо спрогнозувати. Ці обставини являють собою фактор ризику і поза контролем Фонду.

З урахуванням цих та інших заходів керівництво КУА дійшло висновку, що застосування припущення про безперервність діяльності для підготовки фінансової звітності є доцільним.

На даний момент існують ряд факторів, що пов'язані з військовою агресією російської федерації, які впливають на економічне середовище та діяльність КУА та Фонду:

- невизначеність поточної ситуації призводить до значної волатильності цін на енергоносії;
- небезпека ракетного обстрілу і, як наслідок, можливі проблеми з електропостачанням у разі пошкодження енергетичних об'єктів.

З початку повномасштабної війни КУА зосередилася на фізичній безпеці своїх працівників, а також забезпеченні стабільної роботи під час воєнного стану.

Керівництво КУА оцінило вплив поточних обставин на діяльність Фонду та дійшло висновку, що основними потенційними ризиками для Фонду та її прибутковості на достатньому рівні є наступні:

- фізична втрата або пошкодження активів внаслідок бойових дій;
- зниження платоспроможного попиту, що впливає на доходи;
- брак працівників через високий рівень мобілізації до Збройних Сил та еміграцію українців за межі країни.

Керівництво КУА вживає наступних заходів щодо вищезгаданих ризиків:

- активи КУА та Фондів не були пошкоджені та не знаходилися у районах активних бойових дій;
- збереження необхідної кількості персоналу для виконання запланованих обсягів продажів Групи;
- зниження операційних витрат, які не є критичними для функціонування під час війни
- управління ліквідністю.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутнє діяльності Фонду на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

Керівництво Фонду не володіє інформацією про намір ліквідувати Фонд, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього – щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Ознаки наявності умов або подій, що викликають сумніви в здатності Фонду продовжувати свою діяльність безперервно, відсутні.

#### **2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності**

Річна фінансова звітність Фонду затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником КУА «12» березня 2026 року. Ні учасники КУА, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

#### **2.6. Звітний період фінансової звітності**

Звітним періодом, за який формується дана річна фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2025 року до 31 грудня 2025 року.

Фонд є новоствореним підприємством, відповідно порівняльна інформація за аналогічний період минулого року в цій фінансовій звітності не наводиться.

### **3. Суттєві положення облікової політики**

#### **3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, 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.

#### **3.2. Загальні положення щодо облікових політик**

##### **3.2.1. Основа формування облікових політик**

Облікові політики – конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Фонду розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

##### **3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках**

Фонд обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операцій, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

Відповідно до параграфу 14 МСБО 8 Фонд змінює облікову політику, тільки якщо така зміна:

- вимагається МСФЗ;

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

Однакові політики застосовуються протягом кожного періоду та в проміжок часу від одного періоду до іншого, щоб користувачі фінансової звітності мали змогу порівняти фінансову звітність Фонду через якийсь час для визначення тенденцій у фінансову стані, фінансових результатах діяльності та грошових потоках.

##### **3.2.3. Форма та назви фінансової звітності**

Перелік та назви форм фінансової звітності Фонду відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

Фінансова звітність складається з балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2025 року, звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2025 року по 31.12.2025 року, звіту про рух грошових коштів за період з 01.01.2025 року по 31.12.2025 року, звіту про власний капітал за період з 01.01.2025 року по 31.12.2025 року, приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2025 року по 31.12.2025 року, включаючи стислий виклад облікових політик та інша пояснювальна інформація.

##### **3.2.4. Методи подання інформації у фінансовій звітності**

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

#### **3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів**

##### **3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів**

Фонд визнає фінансовий актив тоді і лише тоді, коли стає стороною контрактних положень щодо цього інструмента (параграф 3.1.1 МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» (далі - МСФЗ 9)).

## Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025

У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Фонд класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників: а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Коли фінансовий актив вперше визнається в активах Фонду, він класифікується відповідно до параграфів 4.1.1 – 4.1.5 МСФЗ 9 як:

фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;

фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у іншому сукупному доході;

фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Фонд визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Фонд оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та

б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взяте зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбається з метою одержання договірних грошових потоків і договірні умови фінансового активу генерують грошові потоки, котрі є суто виплатами основної суми та процентів на непогашену частку основної суми.

Фонд визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

### 3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

Еквіваленти грошових коштів – це короткострокові, високоліквідні інвестиції, які вільно конвертуються у відомі суми грошових коштів і яким притаманний незначний ризик зміни вартості. Інвестиція визначається зазвичай як еквівалент грошових коштів тільки в разі короткого строку погашення, наприклад, протягом не більше ніж три місяці з дати придбання.

Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п. 2.2 цих Приміток.

Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизаційною собівартістю.

Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України.

У разі обмеження права використання коштами на поточних рахунках у банках (наприклад, у випадку призначення НБУ в банківській установі тимчасової адміністрації) ці активи можуть бути класифіковані у складі непоточних активів. У випадку прийняття НБУ рішення про ліквідацію банківської установи та відсутності ймовірності повернення грошових коштів, визнання їх як активу припиняється і їх вартість відображається у складі збитків звітного періоду.

### 3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Фонд відносить грошові кошти, облігації, дебіторську заборгованість, у тому числі позики та векселі.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Фонд використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»****Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025***У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)*

строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій здійснюватимуться платежі.

Фонд оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Фонду за договором; і грошовими потоками, які Фонд очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Фонд оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Фонд замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Фонд порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання. Згідно вимог МСФЗ 9 при визначенні дефолту в цілях з'ясування ризику настання дефолту Фонд застосовує визначення дефолту, яке відповідає визначенню, використовуваному в цілях внутрішнього управління кредитним ризиком для відповідного фінансового інструмента, а також, якщо це є доцільним, розглядає якісні показники (наприклад, фінансові умови). Однак, при цьому застосовується спростовне припущення про те, що дефолт настає не пізніше, ніж фінансовий актив стане простроченим на 90 днів, якщо Фонд не має обґрунтовано необхідної та підтвердженої інформації, що доводить доцільність застосування критерію з більшою тривалістю прострочення. Визначення дефолту, що використовується в цих цілях, застосовується послідовно до всіх фінансових інструментів, якщо не стане доступною інформація, яка вказує на доцільність застосування іншого визначення дефолту за конкретним фінансовим інструментом.

Фонд може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Фонд оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Фонд оцінює кредитний ризик банківських депозитів за зведеною шкалою кредитного рейтингу банківських установ, що визначається уповноваженими Міжнародними та національними рейтинговими агентствами.

Таблиця переведення значень національної рейтингової шкали і рейтингової шкали Moody's у зведену шкалу кредитного ризику

Національна рейтингова шкала	Рейтингова шкала Moody's	Пояснення НРА згідно з Постановою Кабміну N 665 від 26.04.2007 р.	Кредитний ризик
uaAAA	Aaa	найвища кредитоспроможність	Мінімальний
uaAA	Aa1, Aa2, Aa3	дуже висока кредитоспроможність	
uaA	A1, A2, A3	висока кредитоспроможність	Низький
uaBBB	Baa1, Baa2, Baa3	достатня кредитоспроможність	
uaBB	Ba1, Ba2, Ba3	нижча, ніж достатня кредитоспроможність	Середній
uaB	B1, B2, B3	низька кредитоспроможність	
uaCCC	Caa1, Caa2, Caa3	дуже низька кредитоспроможність	

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**  
**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**  
*У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)*

uaCC	Ca1, Ca2, Ca3	висока вірогідність дефолту	Високий
uaC	C1, C2, C3	очікується дефолт	
uaD	-	дефолт	Максимальний

**Дебіторська заборгованість**

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Фонд стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.

Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Фонд оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

**3.3.4. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку**

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться майнові права та грошові кошти на поточному рахунку.

Після первісного визнання Фонд оцінює їх за справедливою вартістю.

Оцінка вартості фінансових активів, які внесені до біржового списку, оцінюється за офіційним біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Фонд зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних.

Якщо на дату оцінки біржовий курс за облігаціями, що внесені до біржового списку організатора торгівлі не визначено, оцінка таких акцій проводиться за останньою балансовою вартістю.

У разі оприлюднення щодо боргових цінних паперів, що входять до складу активів Фонду, інформації про невиконання емітентом таких цінних паперів у терміни та строки, встановлені рішенням про емісію/проспектом цінних паперів, своїх зобов'язань (невиплати доходу за цінними паперами, непогашення цінних паперів, у тому числі невиконання частини чи повної номінальної вартості цінних паперів), такі цінні папери протягом трьох робочих днів з дати оприлюднення відповідної інформації підлягають уцінці до нульової вартості.

У разі оприлюднення (стосовно емітента цінних паперів, господарського товариства, - боржника Фонду) інформації щодо постановленої господарським судом ухвали про затвердження плану санації боржника/прийняття господарським судом у справі про банкрутство ухвали та постанови про визнання боржника банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури, протягом трьох робочих днів з дати, наступної після дати її оприлюднення, цінні папери такого емітента, паї/частки такого господарського товариства, а також дебіторська заборгованість боржника підлягає уцінці до нульової вартості.

У разі оприлюднення (стосовно емітента цінних паперів, господарського товариства, - боржника Фонду) інформації щодо ухвали господарського суду щодо затвердження звіту керуючого санацією та закриття провадження у справі у зв'язку з виконанням плану санації і відновленням платоспроможності боржника, протягом трьох робочих днів з дати наступної після дати її оприлюднення, цінні папери такого емітента, паї/частки такого господарського товариства, а також дебіторська заборгованість боржника підлягає дооцінці до справедливої вартості.

**3.3.5. Зобов'язання.**

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Фонд стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Керівництво КУА сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

- Керівництво КУА не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань.

Поточні зобов'язання оцінюються у подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Фонд оцінює за сумою первісного рахунку-фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

### **3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань**

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Фонд має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

## **3.4. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості**

### **3.4.1. Визнання інвестиційної нерухомості**

До інвестиційної нерухомості Фонд відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для: (а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або (б) продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Фонд отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Фонду або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

### **3.4.2. Первісна та послідовна оцінка інвестиційної нерухомості**

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливую вартість неможливо, Товариство обирає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

## **3.5. Облікові політики щодо податку на прибуток**

Фонд звільнений від сплати податку на прибуток згідно підпункту 141.6.1 пункту 141.6 статті 141 Податкового кодексу України.

Згідно пп. 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).

Фонд застосовує пільгу, код якої згідно з довідником податкових пільг – 11020303, та не сплачує податок на прибуток підприємств. У Фонда не виникали тимчасові різниці та відповідно не нараховувались податок на прибуток та відстрочені податки.

## **3.6. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань**

### **3.6.1. Забезпечення**

Забезпечення визнаються, коли Фонд має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

В звітному періоді забезпечення не створювались.

## **3.7. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності**

### **3.7.1 Доходи та витрати**

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

## Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»

Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025

У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Дохід визнається у «Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)» за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

- а) Фонд передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу
  - б) Фонд передає покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активом;
  - в) за Фондом не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;
  - г) суму доходу можна достовірно оцінити;
  - д) ймовірно, що до Фонду надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та
  - ж) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.
- Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:
- право Фонду на одержання виплат за дивідендами встановлено;
  - є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Фонду;
  - суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Витрати – це зменшення активів або збільшення зобов'язань, наслідком якого є зменшення власного капіталу, крім як унаслідок здійснення розподілу держателям вимог до власного капіталу.

Визнання витрат відбувається одночасно з:

- первісним визнанням зобов'язання чи збільшенням балансової вартості зобов'язання; або
- припиненням визнання активу чи зменшенням балансової вартості активу.

### 3.7.2. Умовні зобов'язання та активи.

Фонд не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан Фонду. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою. Фонд не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

## 4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Фонд здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародних стандартів 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 Фонді інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятися від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

### 4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

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

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки 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 здійснення судження керівництво Фонду посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;
- визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у

Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження керівництво Фонду враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для

розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентовані МСФЗ відсутні.

#### **4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Фонду**

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

#### **4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів**

Фонд вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

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

Якби Фонд використовував інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток або збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Фонд планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Фонду є прийнятним та необхідним.

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

#### **4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримання фінансових інструментів**

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

#### **4.5. Використання ставок дисконтування**

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

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

Станом на 31.12.2025 року Фонд не володіє активами, що обліковуються за амортизованою вартістю, відповідно ставки дисконтування не застосовувалися.

#### **4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів**

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

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

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило, кредитний ризик значно зростає ще до того,

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»**  
**Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**

У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

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

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

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

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Фонду щодо кредитних збитків.

**5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості**

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

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

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за амортизованою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси Національного банку України

**5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості**

тис. грн

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Грошові кошти на поточному рахунку	-	521	-	-	-	-	-	521

**5.3. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості**

За період 01.01.2025 року по 31.12.2025р. переведень між рівнями ієрархії не було.

**5.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії**

Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня в звітному періоді не відбувся.

**5.5. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»**

тис. грн.

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.2024	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2025
Грошові кошти на поточному рахунку	-	521	-	521
<b>Всього</b>	<b>-</b>	<b>14 734</b>	<b>-</b>	<b>14 734</b>

Керівництво Фонду вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

**6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах**

**6.1. Доходи та витрати**

Порівняльна інформація за аналогічний період 2024 року відсутня, тому що Фонд є новоствореним.  
 тис. грн.

	01.01.2025- 31.12.2025	01.01.2024- 31.12.2024
Адміністративні витрати, в т.ч.	131	-
Держмито	120	-
Відшкодування витрат КУА	5	-
Витрати на РКО	1	-
Витрати по НДУ	5	-
<b>Фінансові доходи (відсотки по депозиту)</b>	41	-

За результатом всіх видів діяльності за період 01.01.2025р.-31.12.2025 р. Фондом отриманий прибуток в розмірі 1 120 тис. грн.

**6.1.1. Дохід від переоцінки майнових прав на інвестиційну нерухомість**

	01.01.2025-31.12.2025	01.01.2024-31.12.2024
Дохід від переоцінки майнових прав на інвестиційну нерухомість	1 210	-

**6.2. Податок на прибуток**

Фонд звільнений від сплати податку на прибуток згідно підпункту 141.6.1 пункту 141.6 статті 141 Податкового кодексу України.

**6.3. Довгострокові фінансові інвестиції (інші фінансові інвестиції)**

Станом на 31.12.2025 р. довгострокові фінансові інвестиції відсутні.

**6.4. Інша поточна дебіторська заборгованість**

	31.12.2025	31.12.2024
Інша поточна дебіторська заборгованість	8 626	-
Всього	8 626	-

Станом на 31 грудня 2025 року у складі іншої поточної дебіторської заборгованості Фонду обліковуються майнові права, отримані за форвардними контрактами на придбання квартир у споруджуваному об'єкті нерухомості. За своєю економічною сутністю такі майнові права не передбачають отримання грошових потоків від іншої сторони, а забезпечують право на отримання конкретного об'єкта нерухомості після завершення будівництва. Майнові права за форвардними контрактами на квартири надають право отримати об'єкт нерухомості в майбутньому.

До моменту фактичного переходу права власності:

- ці активи не є нерухомістю (будинки ще будується),
- не є фінансовими інвестиціями (не генерують грошових потоків),
- не є капітальними інвестиціями (бо об'єкт не передано та немає акту приймання).

На цьому етапі це – вимога до забудовника, тобто дебіторська заборгованість з отримання майнових прав.

**6.5. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю**

Станом на 31.12.2025 р. фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю відсутні.

**6.6. Дебіторська заборгованість з бюджетом**

	31.12.2025	31.12.2024
Дебіторська заборгованість з бюджетом	610	-
Всього	610	-

**6.7. Грошові кошти**

Грошові кошти, які обліковуються за справедливою вартістю, включають кошти на поточних рахунках, станом на 31.12.2025 р. 521 тис. грн розміщені в АТ "КРЕДОБАНК".

Грошові кошти розміщені у банку, який є надійним. За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством, яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР, АТ«КРЕДОБАНК» має кредитний рейтинг інвестиційного рівня uaAAA (<https://kredobank.com.ua/about/misiya-ta-cinnosti/reytynyh>). Кредитний ризик визначений як низький;

#### 6.8. Інвестиційна нерухомість

	31.12.2025	31.12.2024
Інвестиційна нерухомість	5 585	-
<b>Всього</b>	<b>5 585</b>	<b>-</b>

Станом на 31.12.2025 р. у складі інвестиційної нерухомості відображені майнові права на об'єкти, що перебувають на стадії будівництва. Такі права надають Фонду можливість отримати у власність відповідні об'єкти після завершення будівництва. Майнові права класифіковано як інвестиційну нерухомість відповідно до МСБО 40 та оцінюються за справедливою вартістю.

#### 6.9. Капітал

Розмір пайового капіталу Фонду станом на 31.12.2025 р. складає 120 000 000,00 (Сто двадцять мільйонів) гривень, який поділено на 120 000 штук інвестиційних сертифікатів пайового фонду, номінальною вартістю 1 000,00 гривень.

Розміщено та оплачено 14 094 шт.

Дата реєстрації випуску інвестиційних сертифікатів пайового фонду – 16.01.2025 року, номер реєстрації – 004716.

Неоплачений капітал станом на 31.12.2025 року становить 105 906 000,00 (Сто п'ять мільйонів дев'ятсот шість тисяч) грн.

Нерозподілений прибуток станом на 31.12.2025 року складає 1 120 тис. грн.

Протягом звітного періоду Фондом не приймалися рішення, щодо виплати дивідендів.

Структура власності станом на 31 грудня 2025 р. представлена наступним чином:

№з/п	Назва власника цінних паперів (код ЄДРПОУ, РНОКПП)	Кількість інвестиційних сертифікатів	Сума (за номіналом), тис.грн.	% відношення до загальної кількості інвестиційних
1	ТОВ «С1 ХОСПІТЕЛІТІ» (44367562)	14 094	14 094	100,0
	Всього розміщено інвестиційних сертифікатів	14 094	14 094	100,0

#### 6.10. Торговельна та інша кредиторська заборгованість

тис. грн.

	31 грудня 2024	31 грудня 2025
Поточна кредиторська заборгованість	-	126
Винагорода КУА	-	-
Інші поточні зобов'язання	-	1
Відшкодування витрат фонду за рахунок	-	125
<b>Всього кредиторська заборгованість</b>	<b>-</b>	<b>126</b>

Облік поточної кредиторської заборгованості здійснюється за номінальною вартістю, оскільки ця заборгованість є короткостроковою без встановленої ставки відсотка і вплив дисконтування є не суттєвим. Станом на 31.12.2025 року кредиторська заборгованість є сумою заборгованості з відшкодування витрат перед КУА – 125 тис. грн. Інші поточні зобов'язання – 1 тис.грн. Простроченої кредиторської заборгованості немає.

#### 7. Розкриття іншої інформації

##### 7.1 Умовні зобов'язання.

##### 7.1.1. Судові позови

Проти Фонду немає судових позовів.

##### 7.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Фонду, ймовірно, що Фонд змушений буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені. Така невизначеність може вплинути на вартість фінансових інструментів, втрати та резерви під знецінення, а також на ринковий рівень цін на угоди. На думку керівництва Фонд сплатило усі податки, тому фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними контролюючими органами протягом трьох років.

На кінець звітного періоду Фонд не проводив операцій, які підлягають оподаткуванню відповідно до Податкового Кодексу України.

### 7.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалась в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалась на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Фонду.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Фонду. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Фонду визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. Станом на 31.12.2025 року в складі активів Фонду відсутня дебіторська заборгованість, грошові кошти розміщено на поточному рахунку в АТ "Кредобанк", який є надійним, тому резерви очікуваних кредитних збитків Фондом не формувалися.

### 7.2. Інформація про операції з пов'язаними особами

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

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

Спільний контроль – зафіксоване угодою розподілення прав контролю.

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

За період з 01.01.2025р. по 31.12.2025р операції з пов'язаними особами не здійснювались, залишки взаєморозрахунків з пов'язаними особами відсутні.

### 7.3. Цілі та політика управління фінансовими ризиками

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Фонду і є важливим елементом її діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Фонду. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Фонду визнає, що діяльність Фонду пов'язана з фінансовими ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

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

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

#### 7.3.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик – ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент 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, облігації, дебіторська заборгованість (в т.ч. позики) та векселі (у разі наявності).

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.

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Фонд відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;

- диверсифікацію структури активів;

- аналіз платоспроможності контрагентів;

- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Фонду простроченої дебіторської заборгованості.

Станом на 31.12.2025р. кредитний ризик є середнім, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату. Однак враховуючи той факт що грошові кошти розміщено на поточному рахунку в банку що є надійним та відсутні будь-які обмеження їх використання, резерв очікуваних кредитних збитків Фондом не формувався.

У Фонді для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

Фонд використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**

*У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)*

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;
- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);
- ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;
- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами.

**7.3.2. 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 ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Фонд наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

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. Серед методів пом'якшення цінового ризику Фонд використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

Валютний ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Для мінімізації та контролю за валютними ризиками Фонд контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсягу активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

Відсотковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Фонду усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Фонду, так і на справедливу вартість чистих активів.

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високоінфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Фонду контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Фонду здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Фонд має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

Станом на 31.12.2025 р. відсутні активи, які наражаються на відсоткові ризики.

**7.3.3. Ризик ліквідності**

Ризик ліквідності – ризик того, що Фонд матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

Фонд здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Фонд аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, зобов'язаннями, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

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

тис. грн.

Період, що закінчився 31 грудня 2024 р.	До місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги						
Інші поточні зобов'язання	-					-
Винагорода КУА	-					-
Відшкодування витрат фонду за рахунок коштів КУА	-					-
Всього:	-					-

**Закритий кваліфікаційний пайовий інвестиційний Фонд нерухомості «С1 ОБОЛОНЬ»  
Фінансова звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2025**

У тисячах українських гривень (якщо не вказано інше)

Період, що закінчився 31 грудня 2025 р.	До місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	-					-
Інші поточні зобов'язання	-					-
Винагорода КУА	-					-
Відшкодування витрат фонду за рахунок коштів КУА	-		125			125
Всього:	-		125			125

**7.4. Управління капіталом**

Фонд розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Фонду. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Фонд здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Фонд може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Фонду спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Фонду та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам Фонду;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Фонду функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Фонд вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

- Склад власного капіталу на дату фінансової звітності 15 219 тис. грн.:
- Зареєстрований капітал 120 000 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток 1 120 тис. грн.
- Неоплачений капітал (105 906) тис. грн.

**7.5. Події після звітної дати**

Між датою складання та затвердження фінансової звітності Фонду жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Директор  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»

Пятенко Т.М.

Головний бухгалтер  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ  
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «РЕІТ С1»

Кашкарова Л.В.

м.п.

