



ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Учасникам, керівництву ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СПІДЖІ АССЕТС МЕНЕДЖМЕНТ»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «СПІДЖІ АССЕТС МЕНЕДЖМЕНТ» (код ЄДРПОУ 33448675, далі Товариство), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 р., та звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів (прямий метод) за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи інформацію про суттєві облікові політики.

На нашу думку, за винятком можливого впливу питання, описаного у розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Товариства на 31 грудня 2025р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до МСФЗ, виданих Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), та відповідає вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Станом на 31 грудня 2025 року Товариством обрало метод обліку інвестиційної нерухомості за моделлю на основі собівартості та відображає у звіті про фінансовий стан в загальному розмірі 15 186 тис. грн. (або 72,9% сукупної вартості активів), амортизація складала 363 тис. грн. При цьому Товариством застосовано на звітну дату оцінювання незалежним експертом з відображенням позитивного результату переоцінки з накопиченням через інший сукупний дохід у власному капіталі в розмірі 227 тис. грн., а не через визнання в прибутку результату переоцінки, в разі обрання моделі справедливої вартості. В Примітках до фінансової звітності за звітний період, так як і попередніх періодах, управлінським персоналом не розкрито: впорядковану, зрозумілу та зіставну інформацію, що підтверджує суттєву статтю «Капітал в дооцінках» в складі власного капіталу згідно вимог МСБО 1 «Подання фінансової звітності»; якісну, повну додаткову інформацію щодо критеріїв для послідовного застосування судження щодо відповідності нерухомості вимогам визнання як інвестиційної, вибору подальшої її оцінки згідно вимог МСБО 40 (IAS) «Інвестиційна нерухомість».

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Товариства згідно з Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) 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 із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на 810000 примітку – Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ «Розкриття інформації про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно» у фінансовій звітності, в якій розкривається, що непередбачуваність подальшого розвитку війни та її потенційно великий масштаб представляють суттєву невизначеність, яка ставить під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі у майбутньому. Як зазначено в цій Примітці, такі події або умови, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питань, описаних в розділі «Основа для думки із застереженням», «Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності» ми визначили, що немає ключових питань щодо аудиту фінансової звітності Товариства, інформацію щодо яких слід надати в нашому звіті.

Інші питання

Аудит фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, був проведений іншим аудитором, який 31 березня 2025 року висловив думку із застереженням щодо цієї фінансової звітності стосовно застосування Товариством методу обліку інвестиційної нерухомості станом на 31 грудня 2024 року у загальному розмірі 14 992 тис. грн. за моделлю собівартості з подальшим відображенням результату переоцінки та накопичення позитивного результату через інший сукупний дохід, а не через визнання в прибутку результату переоцінки (в разі обрання моделі справедливої вартості). Наша думка є модифікованою щодо цього питання.

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання і достовірне подання цієї фінансової звітності відповідно до стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ, оприлюднених РМСБО, та законодавства з питань, що регулює питання бухгалтерського обліку та звітності, 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 Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Товариство чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що річна фінансова звітність Товариства 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, коли 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 ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння 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, що може поставити під значний сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити Товариство 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 подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які 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 дій, вжитих для усунення загроз, або відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

В даному розділі наведено інформацію на виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження Вимог до інформації, що має міститися в аудиторському звіті щодо річної фінансової звітності, звіті щодо огляду проміжної фінансової інформації та звіті з надання впевненості, що не є аудитом чи оглядом історичної фінансової інформації» від 22.07.2021 року № 555 (зі змінами)

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	41458007
2	Вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	https://audit-teo.com/
3	Дата та номер договору на проведення аудиту	28 січня 2026р. №28/01/26-7
4	Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	з 28.01.2026 р. по 31.03.2026 р.
5	Обов'язковий аудит фінансової звітності	так

№ з/п	Найменування інформації	Дані для заповнення
6	Завдання з надання обґрунтованої впевненості	ні

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «ТЕО-АУДИТ»

Включена до розділів суб'єктів аудиторської діяльності та суб'єктів аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності та підприємств, що становлять суспільний інтерес за номером 4708.

Місцезнаходження (юридична адреса) 01133, м. Київ, вул. Коновальця Євгена, будинок 36Д, термінал С, офіс 63/85

Телефон: (+380) 96 454 13 64

Партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є

Аудитор
(Реєстровий номер 101335)
Директор-аудитор
(Реєстровий номер 100500)

м. Київ, Україна
31 березня 2026 року



Лілія Ясногор

Наталія ПАРФЕНЮК

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

Суб'єкт господарювання: **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
"СІПДЖІ АССЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"**

Ідентифікатор суб'єкта господарювання **33448675**

Стандарт	Код	Фінансові звіти та примітки
ISA700	104000-2	Звіт незалежного аудитора
IAS1	110000	Загальна інформація про фінансову звітність
IAS1	210000	Звіт про фінансовий стан, поточні/непоточні
IAS1	310000	Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат
IAS7	510000	Звіт про рух грошових коштів, прямий метод
IAS1	610000	Звіт про зміни у власному капіталі
IAS1	800100	Примітки - Підкласифікації активів, зобов'язань та власного капіталу
IAS1	800200	Примітки - Аналіз доходів та витрат
IAS7	800300	Примітки - Звіт про рух грошових коштів, розкриття додаткової інформації
IAS1	800500	Примітки - Перелік приміток
IAS1	800610	Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику
IAS1	810000	Примітки - Корпоративна інформація та Звіт про відповідність вимогам МСФЗ
IAS8	811000	Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки
IAS29	816000	Примітки - Звітність в умовах гіперінфляції
IAS24	818000	Примітки - Пов'язана сторона
IFRS7	822390-11	Примітки - Характер та рівень ризиків, що пов'язані з фінансовими інструментами
IAS40	825100	Примітки - Інвестиційна нерухомість
IAS1	880000	Примітки - Додаткова інформація

Інформація про аудиторський звіт

Найменування суб'єкта аудиторської діяльності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ АУДИТОРСЬКА ФІРМАТЕО-АУДИТ
Код ЄДРПОУ суб'єкта аудиторської діяльності	41458007
Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	4708
Розділ Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	Розділ 4 Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
Вебсторінка суб'єкта аудиторської діяльності	https://audit-teo.com/
Дата і номер рішення про проходження перевірки системи контролю якості аудиторських послуг суб'єкта аудиторської діяльності	01.08.2023 №24-кя
Номер та дата договору на проведення аудиту	28 січня 2026р. №28/01/26-7
Звітний період, за який проведено аудит фінансової звітності	01.01.2025-31.12.2025р.
Дата початку та дата закінчення аудиту	з 28.01.2026 р. по 31.03.2026 р.
Розмір винагороди за проведення аудиту річної фінансової звітності	70000,00 грн
Відповідальність аудитора в межах виконання вимог процедури подання звітності у форматі iXBRL до Центру збору фінансової звітності	Кваліфікований електронний підпис ключового партнера з аудиту на фінансовій звітності в єдиному електронному форматі (iXBRL) накладений на виконання регуляторних вимог стосовно подання фінансової звітності в форматі iXBRL до Центру збору фінансової

звітності "Система фінансової звітності".

Управлінський персонал суб'єкта господарювання, що звітує, несе відповідальність за складання і подання фінансової звітності в форматі iXBRL, за її достовірність та за повноту і точність відтворення інформації у цій фінансовій звітності.

Опис відповідальності аудитора описано у відповідному розділі Аудиторського звіту, який оприлюднено разом із фінансовою звітністю підприємства у відповідності до вимог чинного законодавства

Розкриття загальної інформації про фінансову звітність

Концептуальною основою фінансової звітності Компанії за рік 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), що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України. Підготовлена Компанією фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ (з врахуванням змін і доповнень внесених РМСБО), дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації. При формуванні фінансової звітності Компанія керувалася також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ. При формуванні фінансової звітності Компанія керувалася також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СІПІДЖІ АССТЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"
Ідентифікаційний код юридичної особи	33448675
Код КВЕД	66.12
Сайт компанії	https://sipidzhi.ua/fin.net/

Опис характеру фінансової звітності

Фінансова звітність Компанії є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Компанії для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Ця фінансова звітність є індивідуальною та стосується одного суб'єкта господарювання - ТОВ "КУА "СІПІДЖІ АССТЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Дата кінця звітного періоду	2025-12-31
------------------------------------	------------

Період, який охоплюється фінансовою звітністю

Рік, що закінчується 31 грудня 2025 року

Опис валюти подання

Валюта подання звітності відповідає функціональній валюті, якою є національна валюта України - гривня.

Рівень округлення, використаний у фінансовій звітності

Звітність складено у тисячах гривень, округлених до цілих

	Примітка	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду	На початок попереднього періоду
Активи				
Непоточні активи				
Основні засоби	800100,800500	51	81	
Інвестиційна нерухомість	800100,800500,825100	15,186	14,992	
Нематеріальні активи за винятком гудвілу	800100,800500	9	11	
Загальна сума непоточних активів		15,246	15,084	
Поточні активи				
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість	800100,800500	1,083	1,213	
Грошові кошти та їх еквіваленти	800100,800500	4,499	4,209	
Загальна сума поточних активів за винятком непоточних активів або груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу або утримувані для виплат власникам		5,582	5,422	
Загальна сума поточних активів		5,582	5,422	
Загальна сума активів		20,828	20,506	
Власний капітал та зобов'язання				
Власний капітал				
Статутний капітал	800100,800500	10,925	10,925	
Нерозподілений прибуток	800100,800500	(4,164)	(4,265)	
Інші резерви	800100,800500	13,951	13,724	
Загальна сума власного капіталу		20,712	20,384	

тис. грн

	Примітка	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього періоду	На початок попереднього періоду
--	----------	-----------------------------	------------------------------	---------------------------------

Зобов'язання**Поточні зобов'язання****Поточні забезпечення**

Інші поточні забезпечення	800100,800500	63	55
---------------------------	---------------	----	----

Загальна сума поточних забезпечень		63	55
---	--	-----------	-----------

Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість	800100,800500	53	67
---	---------------	----	----

Загальна сума поточних зобов'язань за винятком зобов'язань, включених до груп вибуття, класифікованих як утримувані для продажу	800100,800500	116	122
--	----------------------	------------	------------

Загальна сума поточних зобов'язань	800100,800500	116	122
---	----------------------	------------	------------

Загальна сума зобов'язань	800100,800500	116	122
----------------------------------	----------------------	------------	------------

Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		20,828	20,506
---	--	---------------	---------------

Директор

ТОВ "КУА "СІПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

О.В. Бойко

Головний бухгалтер

ТОВ "КУА "СІПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Т.М. Горобей



[310000] Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток, за функцією витрат

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
--	----------	-------------------------	-----------------------------

Прибуток або збиток

Прибуток (збиток)

Дохід від звичайної діяльності	800200, 800500	1,885	1,826
Валовий прибуток	800200, 800500	1,885	1,826
Інші доходи	800200, 800500	12	
Адміністративні витрати	800200, 800500	(2,097)	(1,877)
Інші витрати	800200, 800500	(18)	(19)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності	800200, 800500	(218)	(70)
Фінансові доходи	800200, 800500	352	352
Прибуток (збиток) до оподаткування		134	282
Податкові доходи (витрати)	800200, 800500	(33)	(54)
Прибуток (збиток) від діяльності, що триває	800200, 800500	101	228
Прибуток (збиток)	800200, 800500	101	228

Директор

ТОВ "КУА "СІПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Головний бухгалтер

ТОВ "КУА "СІПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

© В.В. Бойко
код 33448675

Т.М. Горобей

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Грошові потоки від (для) операційної діяльності			
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності			
Надходження від продажу товарів та надання послуг	800300, 800500	2,022	1,119
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності			
Виплати постачальникам за товари та послуги	800300, 800500	(1,076)	(852)
Виплати працівникам та виплати від їх імені	800300, 800500	(754)	(783)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	800300, 800500	(247)	(213)
Чисті грошові потоки від (використані у) діяльності	800300, 800500	(55)	(729)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	800300, 800500	(55)	(729)
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності			
Проценти отримані	800300, 800500	345	351
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	800300, 800500	345	351
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів до впливу змін валютного курсу	800300, 800500	290	(378)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів після впливу змін валютного курсу	800300, 800500	290	(378)
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	800300, 800500	4,209	4,587

тис. грн

	Примітки	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
--	----------	-------------------------	-----------------------------

Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду

800300.

800500

4,499

4,209

Директор

ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Головний бухгалтер

ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"



Т.М. Горобей

Поточний звітний період	Примітки							Власний капітал
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший дохід		Інші резерви	Нерозподілений прибуток	
				Дооцінка	сумарний			

Звіт про зміни у власному капіталі

Власний капітал на початок періоду	800100,80	200,80	10,925	0	7,426	7,426	13,724	(4,265)	20,384
---	------------------	---------------	---------------	----------	--------------	--------------	---------------	----------------	---------------

Зміни у власному капіталі

Сукупний дохід

Прибуток (збиток)

Загальна сума сукупного доходу

Збільшення (зменшення) через операції, платіж за якими здійснюється на основі акцій,

				227	227	227			227
--	--	--	--	-----	-----	-----	--	--	-----

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки							Власний капітал
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший дохід		Інші резерви	Нерозподілений прибуток	
				Дооцінка	Інший дохід			

власний капітал

Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу

227 227 227 101 328

Власний капітал на кінець періоду

800100,800200,80 0500 10,925 0 7,653 7,653 13,951 (4,164) 20,712

тис. грн

Порівняльний звітний період	Примітки							Власний капітал
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший дохід		Інші резерви	Нерозподілений прибуток	
				Дооцінка	Інший дохід			

Звіт про зміни у власному капіталі

Власний капітал на початок періоду

800100,800200,80 0500 10,925 0 5,888 5,888 12,186 (4,493) 18,618

Зміни у власному капіталі

тис. грн

Поточний звітний період	Примітки						Власний капітал	
		Статутний капітал	Інша частка участі в капіталі	Накопичений інший сукупний дохід		Інші резерви		Нерозподілений прибуток
				Дооцінка				

Сукупний дохід

Прибуток (збиток)

Загальна сума сукупного доходу

Збільшення (зменшення) через інші зміни, власний капітал

Загальна сума збільшення (зменшення) власного капіталу

Власний капітал на кінець періоду	800100,800200,800500	10,925	0	7,426	7,426	13,724	(4,265)	20,384
-----------------------------------	----------------------	--------	---	-------	-------	--------	---------	--------

Директор
ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Головний бухгалтер
ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"



Т.М. Горобей

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Підкласифікації активів, зобов'язань та капіталу		
Основні засоби		
Машини	51	81
Транспортні засоби		
Загальна сума основних засобів	51	81
Класи нематеріальних активів та гудвілу		
Нематеріальні активи за винятком гудвілу		
Комп'ютерне програмне забезпечення	9	11
Загальна сума нематеріальних активів за винятком гудвілу	9	11
Загальна сума нематеріальних активів та гудвілу	9	11
Інвестиційна нерухомість		
Інвестиційна нерухомість, завершена	15,186	14,992
Загальна сума інвестиційної нерухомості	15,186	14,992
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		
Поточна дебіторська заборгованість за податками за винятком податку на прибуток	1,083	1,213
Загальна сума торговельної та іншої поточної дебіторської заборгованості	1,083	1,213
Грошові кошти та їх еквіваленти		
Грошові кошти		
Залишки на рахунках в банках	4,499	4,209
Загальна сума грошових коштів	4,499	4,209

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Загальна сума грошових коштів та їх еквівалентів	4,499	4,209
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	53	67
Загальна сума торговельної та іншої поточної кредиторської заборгованості	53	67
Нерозподілений прибуток		
Нерозподілений прибуток, прибуток (збиток) за звітний період	(4,164)	(4,265)
Загальна сума нерозподіленого прибутку	(4,164)	(4,265)
Накопичений інший сукупний дохід		
Дооцінка	7,653	7,426
Загальна сума накопиченого іншого сукупного доходу	7,653	7,426
Різний власний капітал		
Резервний капітал	70	70
Чисті активи (зобов'язання)		
Активи	20,828	20,506
Зобов'язання	(116)	(122)
Чисті активи (зобов'язання)	20,712	20,384
Чисті поточні активи (зобов'язання)		
Поточні активи	5,582	5,422
Поточні зобов'язання	(116)	(122)
Чисті поточні активи (зобов'язання)	5,466	5,300
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань		
Активи	20,828	20,506

тис. грн

	На кінець звітнього періоду	На початок звітнього року
Поточні зобов'язання	(116)	(122)
Активи за вирахуванням поточних зобов'язань	20,712	20,384
Чистий борг	(4,499)	(4,209)

[800200] Примітки - Аналіз доходів та витрат

Дохід від звичайної діяльності

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Дохід від надання послуг	1,885	1,826
Дохід від інших послуг	1,885	1,826
Процентні доходи від депозитів	352	352
Загальна сума доходу від звичайної діяльності	1,885	1,826

Суттєві доходи та витрати

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Витрати з продажу, загальні та адміністративні витрати		
Загальні та адміністративні витрати	2,097	1,877
Загальна сума витрат з продажу, загальних та адміністративних витрат	2,097	1,877
Операційні витрати	18	19

Витрати за характером

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
Сировина та витратні матеріали використані	23	84

Витрати за характером

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
--	-------------------------	-----------------------------

Витрати на послуги	1,143	879
--------------------	-------	-----

Класи витрат на виплати працівникам

Короткострокові витрати на виплати працівникам

Заробітна плата	709	719
-----------------	-----	-----

Внески на соціальне забезпечення	156	158
----------------------------------	-----	-----

Загальна сума короткострокових витрат на виплати працівникам	865	877
---	------------	------------

Загальна сума витрат на виплати працівникам	865	877
--	------------	------------

Амортизація матеріальних та нематеріальних активів та збитки від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), які визнаються у прибутку або збитку

Амортизаційні витрати матеріальних та нематеріальних активів

Амортизаційні витрати	66	37
-----------------------	----	----

Загальна сума амортизаційних витрат	66	37
--	-----------	-----------

Загальна сума амортизації і збитків від зменшення корисності (сторнування збитків від зменшення корисності), визнаних у прибутку або збитку	66	37
--	-----------	-----------

Загальна сума витрат, за характером	2,097	1,877
--	--------------	--------------

Сукупний дохід від діяльності, що триває, та припиненої діяльності

тис. грн

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
--	-------------------------	-----------------------------

Сукупний дохід від діяльності, що триває	101	228
--	-----	-----

Загальна сума сукупного доходу	101	228
---------------------------------------	------------	------------

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
--	-------------------------	-----------------------------

Звіт про рух грошових коштів**Грошові потоки від (для) операційної діяльності****Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності**

Виплати постачальникам за товари та послуги	1,076	852
Виплати за дорученням працівників	754	783
Фінансові доходи отримані, класифіковані як операційна діяльність	345	351

[800500] Примітки - Перелік приміток

Примітки та інша пояснювальна інформація**Розкриття інформації про облікові судження та оцінки**

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

Судження щодо операцій справедливої вартості активів Компанії.

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

Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

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

Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

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

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

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Компанії або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Компанія 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 Компанія 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 Компанії щодо кредитних збитків.

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

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Компанії 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 Компанії;
- 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 Компанії 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 Компанії враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентуються МСФЗ Компанією не здійснювались.

Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів.

Керівництво Компанії вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування недоступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

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

Якби керівництво Компанії використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, кредитного рейтингу контрагентів, дати офери 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, Керівництво Компанії планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників компанії з управління активами, 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 Компанії є прийнятним та необхідним.

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

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:

- вартості грошей у часі;
- вартості джерел, які залучаються для фінансування інвестиційного проекту, які вимагають різні рівні компенсації;
- фактору ризику або міри ймовірності очікування у майбутньому доходів.

Для дисконтування майбутніх грошових потоків використовуються ставки, існуючі на звітну дату по заборгованості з аналогічними умовами, кредитним ризиком та строком погашення. Зокрема ставка дисконтування приймається на рівні середньозваженого значення відсоткової ставки за довгостроковими кредитами для суб'єктів господарювання в гривнях за даними НБУ.

Компанія для визначення ставки дисконту використовує інформацію з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs>, розділ "Вартість

кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту)", розділ "Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України".

Розкриття інформації про затвердження фінансової звітності

Початкові залишки (залишки станом на 31.12.2024р.) були підтверджені незалежним аудитором ТОВ "Аудиторська фірма "ТЕО-АУДИТ" (Реєстр аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності № 4708). Фінансова звітність Компанії затверджена до випуску керівником Компанії 27 лютого 2026 року. Ні учасники Компанії, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

Розкриття основи підготовки фінансової звітності

Фінансова звітність Компанії є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Компанії для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень. Ця фінансова звітність стосується одного суб'єкта господарювання - ТОВ "КУА "СІПІДЖІ АССЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Розкриття інформації про грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31.12.2024 р. на поточному рахунку в банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 2 тис. грн. Поточний рахунок відкрито у банку АТ "АСВІО БАНК".

Станом на 31.12.2024 року на депозитному рахунку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 4 207 тис. грн.(Договор банківського вкладу №172-201/18Д від 17 жовтня 2018 року. (з правом поповнення).

Станом на 31.12.2025 р. на поточному рахунку в банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 1 тис. грн. Поточний рахунок відкрито у банку АТ "АСВІО БАНК".

Станом на 31.12.2025 року на депозитному рахунку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 4 498 тис. грн.(Договор банківського вкладу №172-201/18Д від 17 жовтня 2018 року. (з правом поповнення).

Станом на 31.12.2025 року залишок грошових коштів та їх еквівалентів Компанії в національній валюті становлять 4 499 тис. грн.

Інформація про грошові кошти та їх еквіваленти

(тис. грн.)

<i>Рахунок</i>	<i>на 31.12.2025р.</i>	<i>на 31.12.2024р.</i>
Поточні рахунки в національній валюті (АТ "АСВІО БАНК, код ЄДРПОУ 09809192)	1	2
Інші рахунки у банку в національній валюті - депозитні рахунки (АТ "АСВІО БАНК", код ЄДРПОУ 09809192)	4 498	4 207
Всього	4 499	4 209

Рейтинг Банку визначено за Національною рейтинговою шкалою, на що вказують літери "ua" у позначці кредитного рейтингу. Національна рейтингова шкала дозволяє виміряти розподіл кредитного

ризик у економіці України без урахування суверенного ризику країни та призначена для використання на внутрішньому фінансовому ринку України. Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується найвищою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами, тому кошти обліковуються по номінальній вартості.

16.09.2025р. Національним рейтинговим агентством "Рюрік" підвищено кредитний рейтинг АТ "АСВІО БАНК" до рівня uaAAA, прогноз "у розвитку" <https://www.asviobank.ua/ua/bank/credit-rating>.

Депозитний вклад розміщений з правом поповнення та з правом дострокового повного або часткового повернення коштів протягом всього строку дії Договору. Грошові кошти обліковуються по номінальній вартості. Станом на 31.12.2025 року всі грошові кошти та їх еквіваленти Компанії є повністю доступні для використання.

Розкриття інформації про звіт про рух грошових коштів

Звіт про рух грошових коштів за 2025 рік складено у відповідності із вимогами МСБО 7 за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів. У звіті відображено грошові потоки, які виникали за 2025 рік, згідно з поділом діяльності на операційну, інвестиційну та фінансову

Розкриття інформації про загальні зобов'язання

Зобов'язання визнаються Компанією при наявності обов'язку перед іншою особою стосовно передачі економічного ресурсу в майбутньому, економічні вигоди вже одержані або дії вчинені, обов'язок є теперішнім внаслідок минулих подій. Станом на 31.12.2025 року Компанія не має короткострокових кредитів банків, векселів виданих. Станом на 31.12.2025 року поточні зобов'язання і забезпечення Компанії складають 116 тис. грн.

Інформація про поточні зобов'язання і забезпечення (тис. грн.)

Короткострокові забезпечення

(тис.грн)

	2025	2024
Резерв відпусток	52	45
Пенсійне забезпечення за програмою з визначеним внеском	11	10
Всього	63	55

Короткострокові забезпечення станом на 31 грудня 2025 року в порівнянні з 31 груднем 2024 року зросли на 8 тис.грн

	31 грудня 2025	31 грудня 2024
Інші поточні зобов'язання заборгованість	14	10
Розрахунки з бюджетом:	39	57
у тому числі з податку на прибуток	33	54
Всього кредиторська заборгованість	116	67

Розкриття інформації про 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 .

Кредитний ризик - ризик втрат вартості активів Товариства внаслідок повного чи часткового невиконання особою своїх зобов'язань по договору, у тому числі щодо облігацій та/чи інших боргових зобов'язань, а також ризик втрати вартості в результаті погіршення платоспроможності емітента та/чи зменшення його кредитного рейтингу.

Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації, дебіторська заборгованість, в тому числі позики, векселі.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація (фінансові показники діяльності та платоспроможності) щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство не залучало протягом звітного періоду кредитні ресурси.

Станом на 31.12.2025 року в активах Товариства обліковується дебіторська заборгованість у сумі 1083 тис. грн., яка є поточною на звітну дату. Станом на 31.12.2024 року в активах Товариства обліковується дебіторська заборгованість у сумі в сумі 1213 тис. грн. яка є поточною на звітну дату.

На підставі прорахованих сценаріїв та аналізу дебіторів, Товариство оцінило даних дебіторів та як наслідок кредитний ризик порівняно із 2024 роком зазнав на звітну дату станом 31.12.2025 року відповідного зменшення, Товариство створило резерв очікуваних кредитних ризиків для дебіторської заборгованості в розмірі 16 тис.грн.. Кредитний ризик є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо депозитів

При визначенні рівня кредитного ризику фінансового активу у вигляді еквівалентів грошових коштів, розміщених на депозитних рахунках в АБ "АСВІО БАНК" були враховані, в першу чергу, дані НБУ. Відповідно до цих даних складаються рейтинги банків. За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством, яке внесене до Державного реєстру уповноважених

рейтингових агентств НКЦПФР (<https://www.nssmc.gov.ua/rating-agencies/>) АБ "АСВІО БАНК" має кредитний рейтинг інвестиційного рівня uaAAA (<https://www.asviobank.ua/ua/bank/credit-rating>).

Національним рейтинговим агентством "Рюрик" 16.09.2025 р. підтвердило АТ "АСВІО БАНК" довгостроковий кредитний рейтинг позичальника на рівні **uaAAA** інвестиційної категорії з прогнозом "**у розвитку**". Позичальник або окремих борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Знаки "+" та "-" позначають проміжний рейтинговий рівень відносно основного рівня. У розвитку прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

На думку Товариствата враховуючи проведений аналіз щодо депозитів, кредитний ризик визначений Товариством як низький, сума збитку від знецінення визначена на рівні 0%.

Розкриття інформації про виплати працівникам

Упродовж 2025 року працівникам Компанії виплачувалась заробітна плата згідно штатного розпису. Простроченої заборгованості із виплати заробітної плати станом на 31.12.2025 року Компанія не має.

Інформація про виплати працівникам

(тис. грн.)

Статті	за 2025 рік.	за 2024 рік
- не погашені зобов'язання перед персоналом на початок	-	-
- нарахована заробітна плата	709	719
- утримані податки та обов'язкові збори	(156)	(158)
- виплачена заробітна плата	(553)	(561)
- не погашені зобов'язання перед персоналом на кінець	-	-

Розкриття інформації про події після звітного періоду

Події після дати балансу - це сприятливі та несприятливі події, які відбуваються від дати балансу до дати затвердження фінансових звітів до випуску, навіть якщо ці події відбуваються після оприлюднення прибутку чи іншої вибіркової фінансової інформації Керівництво Товариства встановлює порядок, дату підпису фінансової звітності та осіб, що мають повноваження їх підпису. При складанні фінансової звітності Товариством враховуються події, що відбулися після звітної дати та відображають їх у фінансовій звітності відповідно до МСБО 10. Коригуючі події свідчать про умови, що існували на кінець звітного періоду, не коригуючі - свідчать про умови, що виникли після закінчення звітного періоду.

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

№ з/п	Перелік подій, що могли відбутися після звітної дати	Відомості про наявність події після 31.12.2025
1	Визнання дебіторів Товариства банкрутом	відсутні
2	Розгляд судової справи, що підтверджує наявність у Товариства поточного зобов'язання на звітну дату	відсутні
3	Прийняття рішення про суттєву реорганізацію Товариства	відсутні
4	Знищення значної частини активів внаслідок стихійного лиха або відчуження урядом, у зв'язку з воєним станом	відсутні
5	Значні зміни у вартості активів Товариства після звітної дати	відсутні
6	Чи планує Товариство продовжувати роботу Товариства на безперервній основі	так
7	Чи передбачаються будь-які незвичайні облікові коригування	відсутні
8	Важливі події: Форс - мажорні обставини у зв'язку із воєним станом в Україні з 24.02.2022	Суттєвий негативний вплив на оборотні, необоротні і фінансові активи відсутній

Фінансова звітність Товариства за МСФЗ складена виходячи з припущення про безперервність діяльності. Відповідно до засад визначених МСБО 10 "Події після звітного періоду", події що потребують коригувань фінансової звітності за 2025 рік відсутні.

Розкриття інформації про витрати за характером

(тис.грн.)

	2025	2024
Витрати на персонал	709	719
Банківські послуги	12	12
Депозитарні послуги (зберігач)	8	8
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	66	67
Орендна плата	355	317
Членські внески УАІБ	48	42
Інші*	899	742
Всього адміністративних витрат	2097	1877

*Інші витрати за 2025 рік порівняно з 2024 роком збільшились на 157 тис. грн. До інших витрат відноситься судовий збір 38 тис.грн., пов'язаний з веденням судових процесів за якими Товариство є позивачем (судова справа № 761/2397/21) стосовно витребування майна та вчинити дії, що до окремої нерухомості яка належить Товариству (п'ятикімнатна квартира загальною площею 118,5 кв.м., що розташована за адресою: м.Київ, вул.Михайлівська, буд.24ж, кв.57); в 2024 році Товариство витратило 220 ти.грн за послуги правової допомоги по справі № 761/2397/21.

Розкриття інформації про оцінку справедливої вартості

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

Основою визначення справедливої вартості є припущення, що суб'єкт господарювання діє безперервно і не має ні наміру, ні потреби ліквідувати чи суттєво скоротити обсяг своєї діяльності або здійснювати операцію за несприятливих умов. Отже, справедлива вартість не є сумою, яку суб'єкт господарювання одержав би (чи сплатив би) у примусовій операції, при недобровільній ліквідації чи при продажу описаного майна. Проте, справедлива вартість відображає кредитну якість інструмента.

Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості:

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання:	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний):	Вихідні дані
Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	ринковий	офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу, інші фінансові активи	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	ринковий, дохідний, витратний	офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних	ринковий, дохідний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів

	паперів здійснюється за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.		
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю. Подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.	дохідний	контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою вартістю.	Ринковий, витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

Справедлива вартість дебіторської та кредиторської заборгованості, а також інвестицій, доступних для продажу, неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

Керівництво Товариства 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.

Станом на 31.12.2024 року дебіторська заборгованість представлена наступним чином:

(тис.грн.)

Показники	31.12.2025	31.12.2024
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги:	1019	1156
Винагорода КУА	989	1 054
Оренда	31	102
Інша поточна дебіторська заборгованість	55	57
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих (нараховані але не отримані відсотки по депозиту)	25	19
Дебіторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	-	-
Очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості (резерв)	(16)	(19)
Всього дебіторська заборгованість:	1083	1 213

Дебіторська заборогованість по винагороді КУА в 2025 році знизилась в порівнянні з 2024 роком на 65 тис.грн за рахунок того що Винагорода нараховувалась, але Фондами в управлінні сплачувась. Заборогованість по орендній платі за 2025рік в порівнянні з 2024 роком зменшилась на 71 тис.грн. У Резерв під очікувані кредитні збитки знизився на 3 тис.грн.

Дебіторська заборогованість за строками погашення наведена у таблиці нижче:

(тис. грн.)

Найменування	Всього		Дебіторська заборогованість за строками погашення					
			до 12 місяців		від 12 місяців до 18 місяців		від 18 місяців до 36 місяців	
	31.12. 2025	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2024	31.12. 2025	31.12. 2024
Дебіторська заборогованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1003	450	1137	1137				
Дебіторська заборогованість за розрахунками з нарахованих доходів	25	17	19	19				
Інша поточна дебіторська заборогованість	55	177	57	57				
Дебіторська заборогованість за розрахунками з бюджетом	-	1	-	-				

На 31.12.2025 р. та 31.12.2024 р. дебіторська заборогованість Товариства не має забезпечення.

Прострочена дебіторська заборогованість за активами на кінець 2025року та за відповідний період 2024року відсутня.

Резерв під кредитні збитки Товариство протягом 2025 року склав розмірі 16 тис.грн.

Керівництво Компанії 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.

Розкриття інформації про безперервність діяльності

Фінансова звітність за 2025 рік підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Річна фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не змогло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Розкриття інформації про податок на прибуток

Відповідно до п. п. 134.1.1 п. 134.1 ст. 134 Кодексу об'єктом оподаткування податком на прибуток є прибуток із джерелом походження з України та за її межами, який визначається шляхом коригування (збільшення або зменшення) фінансового результату до оподаткування (прибутку або збитку), визначеного у фінансовій звітності підприємства відповідно до національних положень (стандартів) бухгалтерського обліку або міжнародних стандартів фінансової звітності, на різниці, які виникають відповідно до положень розділу III "Податок на прибуток підприємств" Кодексу.

Для платників податку, у яких річний дохід від будь-якої діяльності (за вирахуванням непрямих податків), визначений за правилами бухгалтерського обліку за останній річний звітний (податковий) період не перевищує двадцяти мільйонів гривень, об'єкт оподаткування визначається без коригування фінансового результату до оподаткування на усі різниці (крім від'ємного значення об'єкта оподаткування минулих податкових (звітних) років).

Інформація про доходи Компанії у 2025 році, та 2024 році

(тис. грн.)

Стаття	За 2025р.	за 2024р.	Граничний розмір для коригування (п.134.1.1 ПКУ)
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1885	1826	
Інші фінансові доходи	352	352	
Інші доходи	12	-	
Разом	2249	2178	40 000

Компанія за 2025 фінансовий рік отримала дохід у сумі 2 249 тис. грн. Компанією у 2014 році прийняте рішення про незастосування коригувань фінансового результату до оподаткування на усі різниці крім різниці, яка виникає при відображенні від'ємного значення об'єкта оподаткування минулих податкових (звітних) років (п. 134.1.1 ПКУ).

Розкриття інформації про працівників

Кількість працівників станом на 31 грудня 2025 р. та 31 грудня 2024 р. складала 4 та 4 особи, відповідно.

Розкриття інформації про страхові контракти

Відповідно до українського законодавства, Компанія утримує внески із заробітної плати працівників до Пенсійного фонду. Поточні внески розраховуються як процентні відрахування із поточних нарахувань заробітної платні, такі витрати відображаються у періоді, в якому були надані працівниками послуги, що надають їм право на одержання внесків, та зароблена відповідна заробітна платня. Компанія немає недержавної пенсійної програми.

Розкриття інформації про статутний капітал

Для забезпечення діяльності та згідно положень Статуту Товариства за рахунок внесків засновників створений статутний капітал в розмірі 10 925 тис. грн., який повністю сформований у попередні звітні періоди шляхом внесення грошових коштів на поточний рахунок Товариства.

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року учасниками Компанії були:

- ФІЦНЕАЛРЕАЛЕСТЕЙТЛІМІТЕД (FITZNEALREALESTATELIMITED) внесок у статутний капітал - 10 923 907,50 грн.
- Бойко Олег Вадимович внесок у статутний капітал - 1 092,50 грн.

На протязі звітного року розмір статутного капіталу Компанії не змінювався і станом на 31 грудня 2025 року зареєстрований та сплачений складав 10 925 тис. грн.

Структура власного капіталу:

(тис. грн)

<u>Найменування статті</u>	Станом на 31.12.2025	Станом на 31.12.2024
Статутний капітал	10 925	10 925
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 164)	(4 265)
Резервний капітал	70	70
Капітал у дооцінках	13 881	13 654
Всього власний капітал	20 712	20 384

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Нерозподілений прибуток (збиток). Товариства на суму (4 164) тис. грн. станом на 31 грудня 2025 року у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2005 - 2025 років нерозподіленого прибутку (збитку). За результатами діяльності Товариства за звітний період було отримано прибуток в розмірі 101 тис. грн., що порівняно з 2024 роком зменшився на 127 тис. грн.

У зв'язку з тим, що Загальні збори учасників не збиралися щодо порядку розподілу прибутку, строку та порядку виплати частки прибутку (дивідендів) та рішення щодо цього не приймалось, дивіденди засновникам не нараховувались та не виплачувались.

Резервний капітал

Останні направлення частини нерозподіленого прибутку до резервного капіталу Товариства були в 2008 році.

Станом на 31 грудня 2025 року та станом на 31 грудня 2024 року резервний капітал Товариства відображено в Балансі сумі 70 тис. грн.

Розкриття інформації про оренду

Фінансова оренда - це оренда, за якою передаються в основному всі ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив.

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди.

МСФЗ 16 встановлює принципи визнання, оцінки, подання та розкриття інформації про оренду і вимагає, щоб орендарі відображали всі договори оренди з використанням єдиної моделі обліку в звіті про фінансовий стан, аналогічно порядку обліку, передбаченому в МСБО 17 для фінансової оренди. Стандарт передбачає два звільнення від визнання для орендарів - щодо оренди активів з низькою вартістю (наприклад, персональних комп'ютерів) і короткострокової оренди (оренди з терміном не більше 12 місяців). На дату початку оренди орендар буде визнавати зобов'язання щодо орендних платежів (зобов'язання з оренди), а також актив, який представляє право користування базовим активом протягом терміну оренди (актив у формі права користування). Орендар визнає витрати на відсотки за зобов'язанням по оренді окремо від витрат по амортизації активу в формі права користування.

Згідно з МСФЗ 16 орендар виділяє два види оренди: операційну і фінансову. Крім цього, за МСФЗ 16 розкрито більший обсяг інформації в порівнянні з МСБО 17.

МСФЗ 16 набуває чинності для річних періодів, що починаються 1 січня 2019 р. або після цієї дати. Допускається застосування до цієї дати, але не раніше дати застосування організацією МСФЗ 15. Орендар має право застосовувати даний стандарт з використанням ретроспективного підходу або модифікованого ретроспективного підходу. Перехідні положення стандарту передбачають певні звільнення. Товариство відображає вартість оренди активу за довгостроковим договором згідно з вимогами МСФЗ 16.

Товариство має певні орендні договори, зокрема з оренди офісного приміщення.

Оренда визнається, вимірюється та презентується відповідно до МСФЗ 16 "Оренда".

Застосовуючи МСФЗ 16, Товариство має робити коригування, які впливають на оцінку орендних зобов'язань та оцінку активу з права користування. Це включає в себе: визначення договорів, до яких застосовується МСФЗ 16, визначення строку оренди та ставку відсотка щодо майбутніх орендних платежів.

Строк оренди, визначений Товариством, складається з невідомого періоду оренди разом з періодами, які охоплюються можливістю продовження оренди у випадку, якщо Товариство обґрунтовано впевнене у тому, що воно реалізує таку можливість; та періодами, які охоплюються можливістю припинити дію оренди, якщо Товариство обґрунтовано впевнене у тому, що воно не реалізує таку можливість.

Для орендних договорів з невизначеним строком Товариство прирівнює тривалість договору до економічного корисного строку експлуатації необоротних активів, які розміщені у орендованому приміщенні та фізично поєднані з ним. Той самий економічний корисний строк експлуатації застосовується для визначення строків амортизації активу з права користування.

Амортизація відноситься на прибутки і збитки за прямолінійним методом.

На дату початку оренди Товариство визнає актив з права користування та орендне зобов'язання за теперішньою (дисконтованою) вартістю.

Теперішню (дисконтовану) вартість Товариство вираховує за формулою:

$PV = FV/(1+i)^n$, де:

PV - теперішня вартість;

FV - майбутня вартість;

i - ставка дисконтування;

n - строк (кількість місяців)

У разі, коли ставка дисконтування не передбачена договором оренди (немає вбудованої ставки), Товариство обирає ставку вартості кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

В подальшому, Товариство оцінює актив з права користування з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності, та з коригуванням на будь-яку переоцінку орендного зобов'язання.

Орендне зобов'язання переоцінюється, якщо виконується будь-яка з таких двох умов: або змінився строк оренди, або змінилася оцінка можливості придбання базового активу.

Переоцінка здійснюється шляхом дисконтування переглянутих орендних платежів з використанням переглянутої ставки дисконту.

Також, якщо наявна модифікація оренди, яка обліковується як окрема оренда, Товариство має переоцінити орендне зобов'язання шляхом коригування активу з права користування.

Актив з права використання:

До актива з права використання належить офісне приміщення Товариства.

Для забезпечення провадження професійної діяльності на ринках капіталу та виконання ліцензійних вимог Товариством був укладений Договір суборенди нежитлих приміщень №20/01/2023-СПД від 20.01.2023 року Суборендодавцем є ТОВ "КЕПІТАЛ ЕСТЕЙТ СЕРВІС" (код ЄДРПОУ 41947460). Строк дії договору оренди з 20.01.2023 року до 30.11.2024 року, 30.09.2024 року було укладено Додаткову угоду №3, згідно якої термін дії договору продовжено до 30.11.2025 року. 26 листопада 2025 року було Договір суборенди нежитлих приміщень №26/11/25-СПД з Суборендодавцем є ТОВ "КЕПІТАЛ ЕСТЕЙТ СЕРВІС" (код ЄДРПОУ 41947460). Об'єктом суборенди є нежиле приміщення № 92 загальною площею 42,6 кв.м. в групі приміщень №1, що знаходяться на третьому поверсі нежитлової будівлі літ. А, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Магнітогорська, буд. 9.

Загальна сума витрат на суборенду за 2025 рік склала 355 тис.грн (за 2024 р. - 317 тис. грн.)

Відповідно МСФЗ 16 "Оренда" (параграфи Б3-Б8) орендар може застосовувати звільнення (не застосовуються вимоги §§ 22 - 49 МСФЗ 16 "Оренда") щодо визнання, оцінки й подання інформації у відношенні до:

- а) короткострокової оренди;
- б) оренди, за якою орендований актив є малоцінним.

Пунктом 16. Договору суборенди встановлено право як орендаря, так і орендодавця достроково припинити (розірвати) Договір у будь-який момент в порядку, визначеному п.16.1.1 або п.16.1.2, а саме, за умови попередження не пізніше ніж за 60 календарних днів до дати припинення (розірвання) Договору суборенди.

Керуючись вимогами МСФЗ 16 (параграфи 19 - 21 і Б34 - Б41) і враховуючи, що невідмовний період оренди становить 60 календарних днів Товариство визнає Договір суборенди короткостроковим і застосовує до нього звільнення від визнання, передбачене для короткострокової оренди. При цьому орендні платежі визнаються витратами з оренди прямолінійним методом впродовж строку дії оренди, і відображаються в складі "Адміністративних витрат" Товариства.

Орендні зобов'язання

У 2025 році процентні витрати (фінансові витрати) по орендним зобов'язанням становили 0 тис. грн. (2024 р.: 0 тис. грн.)

Розкриття інформації про ринковий ризик

Ринковий ризик являє собою ризик знецінення фінансових інструментів, що утримуються Товариством для продажу внаслідок ринкових змін. Товариство зазнає впливу ринкового ризику через формування портфеля ринкових фінансових інструментів. Для Товариства суттєвим є ринковий ризик, а саме ризик виникнення фінансових втрат (збитків), які пов'язані з несприятливою зміною ринкової вартості фінансових інструментів, що утримуються для продажу та оцінюються за справедливою вартістю.

Розкриття інформації про дохід від звичайної діяльності

Інформація про доходи Компанії у 2025 році, та 2024 році

(тис. грн.)

Стаття	За 2025р.	за 2024р.
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	1885	1826
Інші фінансові доходи	352	352
Інші доходи	12	-
Разом	2249	2178

Розкриття інформації про торговельну та іншу дебіторську заборгованість

Визнання, облік та оцінка реальності дебіторської заборгованості проводиться відповідно до МСФЗ 15 "Дохід від договорів з клієнтами", МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" та МСБО 32 "Фінансові інструменти: подання". Станом на 30.12.2025 року дебіторська заборгованість Компанії становить 1 083 тис. грн.

Інформація про дебіторську заборгованість

(тис. грн.)

Найменування	на 31.12.2025р.	% від загального обсягу активів	на 31.12.2024р.	% від загального обсягу активів
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (винагорода за управління активами)	1003	4.8%	1137	5.55%
Дебіторська заборгованість за виданими авансами (передплата за роботи, послуги)	55	0.26%	57	0,28%
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів (нараховані відсотки по депозитам)	25	0,12%	19	0,09%
Всього	1083	5.2%	1213	5.83%

Інформація про дебіторську заборгованість по строкам виникнення

(тис. грн.)

Найменування	Всього на кінець року	Дебіторська заборгованість за строками		
		до 12 місяців	від 12 місяців до 18 місяців	від 18 місяців до 36 місяців
на 31.12.2025 р.				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1003	1003	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	55	55	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	25	25	-	-
на 31.12.2024 р.				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1137	1137	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	57	57	-	-

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	за 19	19	-	-
--	-------	----	---	---

Товариство регулярно перевіряє стан торгової дебіторської заборгованості та інших сум до отримання на предмет знецінення, використовуючи власне судження для оцінки сум, будь-яких збитків від знецінення у випадках, коли у контрагента виникають фінансові труднощі. Оцінка проводиться виходячи з історичних даних і об'єктивних ознак знецінення. Дебіторську заборгованість було відображено у фінансовій звітності за умови правдивого визначення суми та існування таких аспектів, як право на одержання грошових коштів, потенціал створення економічних вигід і контроль над використанням економічного ресурсу та одержуванням економічної вигоди. Станом на 31.12.2025 року Товариство не має простроченої дебіторської заборгованості. Термін погашення дебіторської заборгованості не перевищує 12 місяців та визнається управлінським персоналом Товариства як поточна. Станом на 31.12.2025 року резерв очікуваних кредитних збитків Товариства на поточну дебіторську заборгованість не нараховувався.

[800610] Примітки - Перелік суттєвої інформації про облікову політику

Розкриття суттєвої інформації про облікову політику

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої або амортизованої вартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти", 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 курсів 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. 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 Товариства розроблена та затверджена керівництвом Компанії відповідно до вимог МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки" та інших чинних МСФЗ. Відповідно до "Положення про облікову політику ТОВ "КУА "СІПІДЖІ АССЕТС МЕНЕДЖМЕНТ" згідно з вимогами МСФЗ (надалі - Облікова політика).

Товариство визначає наступний розміри суттєвості: -відображення статей фінансової звітності

- 1 000,00 грн.;

-розкриття статей фінансової звітності (окремих об'єктів обліку, що належать до активів, зобов'язань та власного капіталу)

- 2 % від валюти балансу; -розкриття статей фінансової звітності (окремих видів доходів та витрат)

- 1% від чистого прибутку (збитку) Товариства;

-проведення переоцінки або зменшення корисності об'єктів обліку - величину, що дорівнює 10% відхилення залишкової вартості об'єктів обліку від їх справедливої вартості; -визначення подібних активів - різниця між справедливою вартістю об'єкту не повинна перевищувати 10%.

Опис облікової політики щодо грошових потоків

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. Іноземна валюта - це валюта інша, ніж функціональна валюта. Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті здійснюється у функціональній валюті за офіційними курсами Національного банку України (НБУ). Грошові кошти та їх еквіваленти можуть утримуватися, а операції з ними проводитися в національній валюті та в іноземній валюті. Грошові кошти та їх еквіваленти визнаються за умови відповідності критеріям визнання активами. Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості. Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю. У разі обмеження права використання коштів 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. 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 Компанії.

Опис облікової політики щодо умовних зобов'язань та умовних активів

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

Опис облікової політики щодо припинення визнання фінансових інструментів

Товариство припиняє визнання фінансових активів, коли: -строк дії контрактних прав на грошові потоки від фінансового активу закінчується, або; -Компанія передала договірні права на одержання грошових потоків від фінансових активів або уклала угоду про передачу, і при цьому:

а) також передала в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з володінням активу, або;

б) Товариство не передало, не залишило в основному всі ризики та вигоди володіння, але припинила здійснювати контроль. Контроль вважається збереженим, якщо одержувач фінансових активів не має практичної можливості повністю продати актив непов'язаній стороні без внесення додаткових обмежень на передавання. При припиненні визнання фінансового активу різниця між балансовою вартістю та отриманою компенсацією (включаючи будь-який актив мінус будь-яке зобов'язання) визнаються у прибутку або збитку..

Товариство припиняє визнання фінансового зобов'язання, коли: -зобов'язання, визначене у контракті, виконано, анульовано або; -строк дії контракту закінчується. Якщо наявне фінансове зобов'язання замінюється іншим зобов'язанням перед тим самим кредитором на суттєво відмінних умовах, або якщо умови наявного зобов'язання значно змінені, то така заміна або зміни обліковуються як припинення визнання первісного зобов'язання і початок визнання нового зобов'язання, а різниця в їх балансовій вартості визнається у прибутках та збитках.

Опис облікової політики щодо дивідендів

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариство на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Опис облікової політики щодо виплат працівникам

Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток - під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпустки.

Опис облікової політики щодо витрат

Витрати визнаються у разі зменшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам. Витрати визнаються у "Звіті про сукупний дохід" за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів. Витрати негайно визнаються у "Звіті про сукупний дохід", коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у "Звіті про фінансовий стан". Витрати визнаються у "Звіті про сукупний дохід" також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу. Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

Опис облікової політики щодо оцінки справедливої вартості

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за 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 Компанія 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 є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Товариство визначає справедливую вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку. Справедлива вартість акцій, обіг яких призупинено, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Опис облікової політики щодо фінансового доходу та фінансових витрат

Дохід від продажу фінансових активів визнається у "Звіті про сукупний дохід" в разі задоволення всіх наведених далі умов: -Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

-Товариство передає покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активів;

-за Товариством не залишається ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

-суму доходу можна достовірно оцінити;

-ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; -витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у "Звіті про сукупний дохід" за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Опис облікової політики щодо фінансових активів

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, відноситься дебіторська заборгованість, у тому числі позики. Після первісного визнання така заборгованість оцінюється за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка. Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство 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 строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюти, в якій здійснюватимуться платежі. Станом на кожен звітну дату оцінюється 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 інструмента, 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 Компанії за договором; і грошовими потоками, які Компанія очікує одержати на свою користь. Станом на кожен звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовується зміна ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки порівнюється 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 враховується при цьому обґрунтовано необхідна та підтверджувана інформація, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказується на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання. Товариство 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, Товариство 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. Товариство визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти

місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

Опис облікової політики щодо фінансових інструментів

Фінансові інструменти, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток чи збиток, спочатку обліковуються за вартістю придбання (ціною угоди). Всі інші фінансові інструменти спочатку обліковуються за справедливою вартістю, скоригованою на витрати, понесені на здійснення операції. Найкращим підтвердженням справедливої вартості при початковому визнанні є ціна угоди. Прибуток або збиток при початковому визнанні визнається лише у тому випадку, якщо існує різниця між справедливою вартістю та ціною угоди, підтвердження якої можуть бути інші поточні угоди з тим самим фінансовим інструментом, що спостерігаються на ринку, або методики оцінки, які у якості базових даних використовують лише дані з відкритих ринків. Після первісного визнання щодо фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю визнається резерв під очікувані кредитні збитки, що призводить до визнання бухгалтерського збитку одразу після первісного визнання активу. Усі операції із придбання або продажу фінансових активів, що передбачають поставку протягом періоду, визначеного законодавством або традиціями ринку (угоди "звичайної" купівлі-продажу), визнаються на дату здійснення угоди, тобто на дату, коли Товариство зобов'язується здійснити поставку фінансового активу. Всі інші операції з придбання фінансових інструментів визнаються тоді, коли Товариство стає стороною договору про придбання фінансового інструменту. Фінансові активи класифікуються як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників: - модель бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; - характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу. Товариство визнає такі категорії фінансових активів та фінансових зобов'язань: - за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку; - за амортизованою собівартістю. Фінансовий актив оцінюється за амортизованою собівартістю, якщо він придбавається 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. Всі інші фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Опис облікової політики щодо фінансових інструментів за справедливою вартістю через прибуток або збиток

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки через прибуток або збиток, відносяться акції господарських товариств. Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю. Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за 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 Товариство зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок. Вартість акцій, що входять до складу активів Товариства та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, визначається за допомогою моделей, які в одних випадках включають виключно дані, що спостерігаються на ринку, а в інших - дані, які як спостерігаються, так і не спостерігаються на ринку. Вхідні дані, які не спостерігаються на ринку, включають припущення щодо майбутніх фінансових показників об'єкта інвестицій, характеру його ризиків, а також економічні припущення, що стосуються галузі та географічної юрисдикції, в якій об'єкт інвестицій здійснює свою діяльність. Справедлива вартість акцій, обіг яких призупинено, у

тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід. У разі скасування реєстрації випуску цінних паперів емітентів Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку або за рішенням суду, визнання їх як активу припиняється і відображається у складі збитків звітного періоду. Цінні папери, обіг яких на дату оцінки не призупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент таких цінних паперів ліквідований та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

Опис облікової політики щодо зменшення корисності активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися відповідно до МСБО 36 "Зменшення корисності активів". Товариство зменшує балансову вартість активу до суми очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування менша від її балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках або збитках. Збиток від зменшення корисності, визнаний в попередніх періодах, Товариство сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

Опис облікової політики щодо зменшення корисності фінансових активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює очікувані кредитні збитки і визнає чисті збитки від знецінення фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю. Оцінка очікуваних кредитних збитків відображає: i) об'єктивну і зважену з урахуванням імовірності суму, визначену шляхом оцінки діапазону можливих результатів, ii) вартість грошей у часі та iii) всю обґрунтовану і підтверджену інформацію про минулі події, поточні умови та прогнозовані майбутні економічні умови, доступну на звітну дату без надмірних витрат і зусиль. Фінансові інструменти, які оцінюються за амортизованою вартістю, відображаються у звіті про фінансовий стан за вирахуванням оціночного резерву під очікувані кредитні збитки. Товариство застосовує трьохетапну модель обліку знецінення на основі змін кредитної якості з моменту первісного визнання:

- Етап 1 - фінансовий інструмент, який не є знеціненим при первісному визнанні. Для фінансових активів очікувані кредитні збитки оцінюються за сумою, яка дорівнює частині очікуваних кредитних збитків за весь строк, що виникають внаслідок дефолтів, які можуть відбутися протягом наступних 12 місяців чи до дати погашення за договором, якщо вона настає до закінчення 12 місяців ("12-місячні очікувані кредитні збитки").

- Етап 2 - значне підвищення кредитного ризику з моменту первісного визнання, а очікувані кредитні збитки за цим активом оцінюються на основі очікуваних кредитних збитків за весь строк, тобто до дати погашення відповідно до договору, але з урахуванням очікуваної передоплати, якщо вона передбачена ("очікувані кредитні збитки за весь строк").

- Етап 3 - фінансовий актив є знеціненим, і очікувані по ньому кредитні збитки оцінюються як очікувані кредитні збитки за весь строк. Для придбаних чи створених кредитно-знецінених фінансових активів очікувані кредитні збитки завжди оцінюються як очікувані кредитні збитки за весь строк.

Опис облікової політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариство за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу. Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою. Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням імовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково. Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу. Керівництвом Товариства прийнято рішення не проводити коригування фінансового результату в рамках розрахунку податку на прибуток в податковому обліку та в Компанії відсутні тимчасові різниці, відстрочені податки не розраховуються.

Опис облікової політики щодо нематеріальних активів та гудвілу

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу з використанням щорічної норми. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

Групи нематеріальних активів: програмне забезпечення та інші нематеріальні активи.

Станом на 31 грудня 2024 року на балансі Товариства обліковуються нематеріальні активи у сумі 27 тис. грн. Дані щодо нематеріальних активів:

(тис. грн)

Групи нематеріальних активів	Залишок на 31 грудня 2025 (первісна вартість, тис. грн.)	Залишок на 31 грудня 2024 (первісна вартість, тис. грн.)
ПП "ІС:Підприємство"	23	23
Інші нематеріальні активи	4	4
Всього:	27	27
Сума нарахованого зносу	18	16
Балансова вартість	10	11

Сума нарахованого зносу щодо нематеріальних активів станом на 31 грудня 2025 року склала 18 тис. грн.

Опис облікової політики щодо процентних доходів та процентних витрат

Фінансові активи, які в подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, являють собою фінансові інструменти, утримувані для отримання договірних грошових потоків, за умови, що ці грошові потоки включають виключно виплати основної суми боргу та процентів. Процентні доходи від цих фінансових активів включаються до фінансового доходу з використанням методу ефективної процентної ставки. Процентний дохід визнається тією мірою, якою він нараховується, з урахуванням ефективної доходності активу. Будь-які прибутки або збитки, що виникають при припиненні визнання, відображаються безпосередньо у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбулося припинення визнання фінансового активу. Нараховані процентні доходи та нараховані процентні витрати, в тому числі нарахований купонний дохід та амортизований дисконт або премія (у тому числі комісії, які переносяться на наступні періоди при первісному визнанні, якщо такі є), не відображаються окремо, а включаються до балансової вартості відповідних статей окремого "Звіту про фінансовий стан".

Опис облікової політики щодо оренди

На початку дії договору оренди Товариство оцінює чи є договір орендою, або чи містить договір оренду. Договір є, чи містить оренду, якщо договір передає право контролювати користування ідентифікованим активом протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію. На дату початку оренди Товариство визнає актив з права користування та орендні зобов'язання за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі дисконтуються, застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то орендар застосовує ставку по якій він може залучити додаткові позикові кошти. Товариство, нараховуючи амортизацію активу з права користування, застосовує вимоги щодо амортизації МСБО 16 "Основні засоби". Після дати початку оренди Товариство визнає у прибутку або збитку: -проценти за орендним зобов'язанням; -змінні орендні платежі, не включені в оцінку орендного зобов'язання у тому періоді, у якому сталася подія чи умови, які спричинили здійснення таких платежів. Товариство визначає строк оренди, як невідмовний період оренди разом з обома такими періодами: -періодами, які охоплюються можливістю продовження оренди у випадку, якщо Товариство обґрунтовано впевнена у тому, що воно реалізує таку можливість; -періодами, які охоплюються можливістю припинити дію оренди, якщо орендар обґрунтовано впевнений у тому, що він не реалізує таку можливість. Амортизація активу у формі права користування нараховується протягом строку оренди, передбачену договором, відповідно до якого Товариство отримує право на використання активу й одночасно зобов'язується регулярно вносити орендні платежі на користь орендодавця. Товариство застосовує звільнення (не застосовуються вимоги §§ 22-49 МСФЗ 16 "Оренда") щодо визнання, оцінки й подання інформації у відношенні до короткострокової оренди чи оренди, за якою базовий актив є малоцінним. Товариство визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на іншій систематичній основі. Товариство застосовує іншу систематичну основу, якщо така основа більше відображає модель отримання вигоди орендарем.

Опис облікової політики щодо заліку взаємних вимог фінансових інструментів

Взаємозалік фінансових активів та зобов'язань, з подальшим включенням до "Звіту про фінансовий стан" лише їхньої чистої суми, може здійснюватися лише у випадку існування юридично визначеного

права взаємозаліку визнаних сум, коли є намір провести розрахунок на основі чистої суми або одночасно реалізувати актив та розрахуватися за зобов'язаннями. При цьому право на взаємозалік:

- а) не повинне залежати від майбутніх подій та
- б) повинне мати юридичну силу в усіх наступних обставинах:
 - i) у ході звичайного ведення бізнесу,
 - ii) у випадку дефолту
 - та iii) у випадку неплатоспроможності або банкрутства.

Опис облікової політики щодо основних засобів

Власні активи

Об'єкти основних засобів відображаються в фінансовій звітності по фактичних витратах за винятком накопиченої амортизації й збитків від знецінення, за винятком нерухомості, яка відображається по переоціненій вартості, як описано далі.

У тому випадку, якщо об'єкт основних засобів складається з декількох компонентів, що мають різний строк корисного використання, такі компоненти відображаються як окремі об'єкти основних засобів.

Наступні витрати

Витрати на заміну компонента об'єкта основних засобів, який відображається як окремий об'єкт основних засобів, капіталізуються, у той час як балансова вартість даного компонента списується. Інші наступні витрати капіталізуються в тому випадку, якщо будуть отримані відповідні економічні вигоди від понесення даних витрат. Усі інші витрати, включаючи витрати на ремонт і обслуговування, відображаються в складі прибутку чи збитку в момент понесення.

Переоцінка

Нерухомість Товариства підлягає переоцінці на регулярній основі. Періодичність переоцінки залежить від змін справедливої вартості будинків та споруд, земельних ділянок що підлягають переоцінці. Збільшення в результаті переоцінки вартості нерухомості відображається в складі іншого додаткового капіталу, за виключенням випадків, коли відбувається відшкодування попереднього зменшення в результаті переоцінки вартості зазначених об'єктів, відображеного у складі прибутку чи збитку. У цьому випадку результат переоцінки відображається у складі прибутку чи збитку. Зменшення в результаті переоцінки вартості будинків відображається в складі прибутку чи збитку, за виключенням випадків, коли відбувається списання попереднього збільшення в результаті переоцінки вартості зазначених об'єктів, відображеного у складі іншого додаткового капіталу. У цьому випадку результат переоцінки відображається у складі іншого додаткового капіталу.

Дооцінку, що входить до власного капіталу об'єкта основних засобів, можна прямо перенести до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання активу. Це може бути пов'язано з переносом усієї дооцінки, коли актив вибуває з використання або ліквідується. Проте можна переносити частину дооцінки, коли актив використовується суб'єктом господарювання. У цьому випадку сума перенесеної дооцінки буде різницею між амортизацією, що базується на переоціненій балансовій вартості активу, та амортизацією, що базується на первісній вартості активу. Перенесення з дооцінки до нерозподіленого прибутку не здійснюється через прибуток або збиток.

Амортизація

Амортизація основних засобів нараховується по методу рівномірного нарахування зношування протягом передбачуваного строку їх корисного використання й відображається в складі прибутку чи збитку. Амортизація нараховується з дати придбання об'єкта, а для об'єктів основних засобів, зведених господарським способом - з моменту завершення будівництва об'єкта і його готовності до експлуатації. По земельних ділянках амортизація не нараховується. Строки корисного використання різних об'єктів основних засобів можуть бути представлені в такий спосіб.

З метою обліку основні засоби в Товаристві згруповано за такими групами:

Найменування основних засобів	Термін корисного використання, роки
Будівлі-Споруди	50 років
Машини та обладнання	3-10 років
Інструменти, прилади, інвентар (меблі)	4-10 років
Інші основні засоби	4-10 років

Товариство визнає необоротний актив як основний засобів, якщо його вартість перевищує 20 000 гривень.

Амортизація основних засобів проводиться до досягнення залишкової вартості об'єктом або його ліквідаційної вартості, ліквідаційна вартість на основні засоби дорівнює 0 грн.

Витрати, що здійснюються для підтримання основних засобів у робочому стані та одержання первісно визначеної суми майбутніх економічних вигод від їх використання, визнаються витратами періоду. Заміни та вдосконалення, які можуть продовжити строк корисної експлуатації чи значно покращити стан активу можуть капіталізуватися за погодженням з органами управління Товариством.

Основні засоби Товариства враховуються і відображаються у фінансовій звітності відповідно до МСБО 16 "Основні засоби". Основні засоби Товариства враховуються по об'єктах. Об'єкти, що складаються з декількох компонентів, що мають різні терміни корисної експлуатації чи тих, що приносять вигоду підприємству різними способами (що у свою чергу вимагає застосування по відношенню до них різних норм і методів амортизації), враховуються окремо.

Первісно об'єкти основних засобів, які відповідають критеріям визнання активу, відображаються за їх собівартістю.

Після визнання активом, об'єкти основних засобів обліковуються за їх собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

Рух основних засобів представлено у таблиці:

(тис.грн)

Групи основних засобів	Залишок на 31 грудня 2025 (первісна вартість, тис. грн.)	Залишок на 31 грудня 2024 (первісна вартість, тис. грн.)
Інвестиційна нерухомість	15549	15 322

Машини та обладнання	185	185
Інструменти, прилади та інвентар	13	13
Інші основні засоби	-	-
Малоцінні необоротні матеріальні активи	1	1
Всього:	15748	15521
Сума нарахованого зносу основних засобів, інвестиційної нерухомості та інших необоротних матеріальних активів	512	449

Відповідно до Наказу про облікову політику нарахування амортизації на основні засоби здійснюється прямолінійним методом.

Товариство залишило незмінним метод, норми амортизації та строк корисного використання по основним засобам. За 2025 рік не проводилася переоцінка основних засобів, також не визнавалося знецінення основних засобів з огляду на нормальні умови експлуатації. Товариство переглядає термін корисного використання основних засобів, в разі, якщо відбувалась доробка активу, яка призводить до отримання більших економічних вигід від його використання.

Товариство не має обтяжень щодо основних засобів, що перебувають у заставі, арешті, мають обмеження у користуванні.

Опис облікової політики щодо забезпечень

Забезпечення визнаються, коли Компанія 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. Товариство створює резерв забезпечень на виплату відпусток працівникам. Величина забезпечення на виплату відпусток визначається як добуток кількості днів невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення розрахунку, враховуючи відрахування на соціальне страхування з цих сум. Розмір створеного резерву підлягає інвентаризації на кінець року.

Опис облікової політики щодо визнання доходу від звичайної діяльності

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом. При визначенні вартості винагороди від управління активами Товариство відповідно до МСФЗ 15 "Доход від договорів з клієнтами" використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання оцінки досягнутих результатів. Враховуючи принцип професійного скептицизму для змінної вартості винагороди розрахунок доходу здійснюється на кінець кожного місяця. Результат визначення розміру винагороди по управлінню активами оформляється актом виконаних робіт, в якому відображається розрахунок (оцінка) досягнутих результатів на звітну дату. Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов: а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

- б) Товариство передає покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активів;
- в) за Товариство 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 Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;
- ж) витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід визнається у "Звіті про сукупний дохід" за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Опис облікової політики щодо торговельної та іншої кредиторської заборгованості

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство 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:

-Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду; -Товариство 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 Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим. Позикові кошти спочатку визнаються за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат, понесених на проведення операції, а в подальшому обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки.

Опис облікової політики щодо торговельної та іншої дебіторської заборгованості

Безумовна дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли Товариство стає стороною договору та внаслідок цього набуває юридичне право одержати грошові кошти. Дебіторська заборгованість за основною діяльністю та інша дебіторська заборгованість спочатку визнаються за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. В подальшому така заборгованість обліковуються за амортизованою вартістю із використанням методу ефективної процентної ставки. Поточна дебіторська заборгованість Товариства без встановленої ставки відсотка оцінюється за сумою первісного рахунку-фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим. Грошові потоки, пов'язані з короткостроковою дебіторською заборгованістю, не дисконтуються, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Корпоративна інформація та твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Назва суб'єкта господарювання, що звітує, або інші засоби ідентифікації

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Ідентифікаційний код юридичної особи

33448675

Походження суб'єкта господарювання

Основні відомості про ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ" (надалі - Товариство) наведено в таблиці:

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"
Скорочена назва	ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"
Код за ЄДРПОУ	33448675
Види діяльності за КВЕД	66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах
Ліцензія Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку	Ліцензія НКЦПФР серії АЕ № 642079, рішення НКЦПФР № 753 від 04.06.2015 р. строк дії - необмежений
Перелік інституційних інвесторів, активи яких перебувають в управлінні КУА	<p>Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Актив" (ЄДРІСІ23300279)</p> <p>Пайовий венчурний недиверсифікований закритий інвестиційний фонд "Аграрні Інвестиції" (ЄДРІСІ23300280)</p> <p>Закритий недиверсифікований пайовий венчурний інвестиційний фонд "Сі.Пі.Джі.ФОНД" (ЄДРІСІ 233191)</p> <p>Закритий недиверсифікований пайовий венчурний інвестиційний фонд "Сі.Пі.Джі. Капітал"(ЄДРІСІ233298)</p> <p>Закритий недиверсифікований пайовий венчурний інвестиційний фонд "Сі.Пі.Джі. Нерухомість" (ЄДРІСІ233299)</p> <p>Період з 01 січня 2025 року по 31 грудня 2025 року.</p>
Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 02094, <u>місто Київ</u> , вулиця Гніздовського Якова, будинок 9
Директор	Бойко Олег Вадимович

Свідоцтво про державну реєстрацію	Виписка з ЄДР Серія АД № 493585 від 04.04.2014, дата проведення державної реєстрації 12.04.2005 р. Номер запису в ЄДР: 1 074 102 0000 006524
Адреса електронної пошти:	spg@sipidzhi.uaфин.net
Веб-сторінка:	http://www.sipidzhi.uaфин.net/
Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Товариство не є контролером (учасником) небанківської фінансової групи
Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Підприємство не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ "Про бухгалтерський облік та фінансову звітність").

Правова форма суб'єкта господарювання

Товариство з обмеженою відповідальністю

Країна реєстрації

Україна

Адреса зареєстрованого офісу суб'єкта господарювання

ЯКОВА ГНІЗДОВСЬКОГО, буд. 9, ДЕСНЯНСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 02094, Україна

Основне місце ведення бізнесу

ЯКОВА ГНІЗДОВСЬКОГО, буд. 9, ДЕСНЯНСЬКИЙ р-н, м. КИЇВ, 02094, Україна

Філіали суб'єкта господарювання, що звітує, адреси та телефони

Відсутні

Опис характеру функціонування та основних видів діяльності суб'єкта господарювання

Основний:

66.12 Посередництво за договорами по цінних паперах або товарах

Інші:

66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення

70.22 Консультування з питань комерційної діяльності й керування

73.20 Дослідження кон'юнктури ринку та виявлення громадської думки

Твердження про відповідність до вимог МСФЗ

Підготовлена фінансова звітність відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО на 01 січня 2025 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме - доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

Ця фінансова звітність базується на принципах бухгалтерського обліку, зазначених в Положенні про облікову політику та відповідають принципам, що застосовувались при підготовці річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року.

Керівництво Товариства несе відповідальність за підготовку фінансової звітності, яка достовірно подає фінансовий стан Товариства станом на 31 грудня 2025 р., а також результати діяльності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 р. та рух грошових коштів та зміни в капіталі у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності.

При складанні Фінансової звітності Товариство застосовував всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 01 січня 2025 року, офіційно розміщені на сайті: <https://mof.gov.ua/uk/msfz>. Стандарти, та МСФЗ, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний звітний період Товариством не застосовувались.

Нижче наводяться стандарти і роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Товариства. Товариство має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу. В цей перелік включені стандарти, інтерпретації та роз'яснення, які потенційно можуть впливати на розкриття інформації, фінансовий стан або фінансові показники Товариства.

Новий стандарт / поправки (таксономія 2025)	Опис характеру зміни в обліковій політиці, яка має відбутися найближчим часом	Дата, з якої вимагається застосування нового МСФЗ	Дата, на яку суб'єкт господарювання планує вперше застосувати новий МСФЗ	Аналіз впливу на фінансову звітність, що очікується в результаті першого застосування	Опис того факту, що вплив першого застосування не є відомим або його не можна обгрунтовано оцінити	Вплив першого застосування не є відомим або його не можна обгрунтовано оцінити (так/ні)
Поправки до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти" та МСФЗ 7 "Фінансові інструменти: розкриття інформації" - "Договори, що посилаються на залежну від	Уточнюється застосування вимог щодо "власного використання" для договорів, що посилаються на залежну від природи електроенергію; коригуються вимоги до визначення об'єкта хеджування у хеджуванні грошових потоків для таких договорів; додаються нові розкриття про вплив таких договорів на	01.01.2026	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується (зміни не вплинуть на визнання/оцінку/подання показників у фінансовій звітності).	За результатами попередньої оцінки вплив не очікується.	Ні

природи електроенергію"	фінансові результати та грошові потоки.					
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 - "Поправки до класифікації та оцінювання фінансових інструментів"	Оновлюються підходи/облікові політики щодо: припинення визнання фінансових зобов'язань (у т.ч. за електронними платежами - за виконання критеріїв); оцінки договірних грошових потоків фінансових активів із характеристиками, прив'язаними до нефінансових показників; уточнення ознак обмеженого регресу та інструментів, пов'язаних договором; запроваджуються додаткові розкриття (умовні характеристики, інструменти капіталу, відображені через інший сукупний дохід).	01.01.2026	01.01.2026	Суттєвого впливу не очікується.	За результатами попередньої оцінки вплив не очікується.	Ні
Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 - "...застосовуючи лише поправки до розділу з настановами і з застосування щодо класифікації фінансових активів"	Це перехідна опція дострокового застосування: дозволяється застосувати лише поправки щодо класифікації фінансових активів і пов'язаних розкриттів раніше, ніж увесь пакет поправок. Оскільки дострокове застосування не здійснюється, окремо ця опція не застосовується.	Не застосовується (опція, а не обов'язок а вимога)	Не застосовується (дострокове застосування не обрано)	Вплив відсутній, оскільки окреме часткове застосування не здійснюватиметься	Не застосовується.	Ні
Річні вдосконалення Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ - Том 11	Пакет вузькоспрямованих поправок (уточнення/спрощення/виправлення) до МСФЗ 1, МСФЗ 7 (включно з настановами), МСФЗ 9, МСФЗ 10, МСБО 7.	01.01.2026	01.01.2026	Загалом вплив не очікується, крім потенційного впливу поправок до МСФЗ 10 (див. окремий рядок нижче), який наразі оцінюється.	Щодо складової МСФЗ 10: потенційний вплив можливий, але кількісно не може бути обґрунтовано оцінений станом на 31.12.2025.	Так

Том 11 - поправки до МСФЗ 1 "Перше застосування Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ"	Уточнення щодо обліку хеджування при першому застосуванні стандартів; для суб'єкта, що не є першим застосовувачем, зміни не впливають на поточну облікову політику.	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (суб'єкт не є першим застосовувачем).	Не застосовується.	Ні
Том 11 - поправки до МСФЗ 7 "Фінансові інструменти : розкриття інформації"	Уточнення формулювань і внутрішньої узгодженості розкриттів: (а) прибутку/збитку від припинення визнання, (б) оновлення прикладу щодо відстроченої різниці між справедливою вартістю та ціною операції, (в) уточнення вступу до настанов та спрощення окремих пояснень щодо кредитного ризику.	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнювальні/ред акційні зміни до розкриттів).	Не застосовується.	Ні
Том 11 - поправки до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти " - "ціна операції"	Уточнюється формулювання в частині первісного визнання дебіторської заборгованості: коригується посилання на підхід визначення суми за правилами МСФЗ 15, щоб усунути неузгодженість термінології "ціна операції".	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнення формулювання без зміни економічної суті обліку).	Не застосовується.	Ні
Том 11 - поправки до МСФЗ 9 "Фінансові інструменти " - "орендні зобов'язання"	Уточнюється, що коли орендне зобов'язання визнано погашеним/припиненим, застосовується вимога щодо визнання прибутку/збитку у прибутку або збитку.	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (уточнення посилань/порядку застосування).	Не застосовується.	Ні
Том 11 - поправки до МСФЗ 10 "Консолідована фінансова звітність"	Уточнюються вимоги щодо визначення "де-факто агента": посилюється акцент на професійному судженні та усувається надмірно категоричне формулювання, яке могло створювати внутрішню суперечність.	01.01.2026	01.01.2026	Потенційний вплив можливий (зокрема, на судження щодо наявності контролю та периметру консолідації в окремих структурах), але	Оцінювання триває; кількісна оцінка впливу першого застосування не є доступною / обґрунтовано	Так

				станом на 31.12.2025 вплив не може бути обґрунтовано оцінений.	оцінюваною станом на 31.12.2025.	
Том 11 - поправки до МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів" - "метод собівартості"	Заміна терміна "метод собівартості" на "за собівартістю" (узгодження термінології зі Стандартами).	01.01.2026	01.01.2026	Вплив не очікується (термінологічне уточнення).	Не застосовується.	Ні
МСФЗ 19 "Дочірні компанії без публічної підзвітності: розкриття інформації"	Стандарт передбачає скорочені розкриття для прийнятних дочірніх компаній за збереження вимог інших стандартів щодо визнання/оцінки/подання. Однак суб'єкт господарювання не має права застосовувати МСФЗ 19, тому стандарт не застосовуватиметься.	01.01.2027	Не застосовуватиметься	Вплив на фінансову звітність не очікується, оскільки стандарт не застосовуватиметься.	Не застосовується (стандарт не застосовується суб'єктом господарювання).	Ні
МСФЗ 18 "Подання і розкриття інформації у фінансовій звітності"	Оновлюються політики подання та розкриття щодо структури звітів про фінансові результати, включно з новими вимогами до категоризації доходів і витрат, обов'язкових проміжних підсумків та підходів до агрегації/деагрегації; запроваджуються вимоги до розкриття визначених управлінським персоналом показників результатів діяльності та посилюються принципи узгодження приміток із формами звітності. Дострокове застосування не здійснювалося.	01.01.2027	01.01.2027	Очікується, що стандарт матиме вплив переважно на подання та розкриття, а не на визнання та оцінку; на дату затвердження фінансової звітності кількісна оцінка впливу на окремі статті фінансової звітності ще опрацьовується.	Оцінювання впливу триває; станом на 31.12.2025 вплив першого застосування не можна обґрунтовано оцінити кількісно, оскільки завершується аналіз перекласифікацій, змін у структурі підсумків та складу розкриттів.	Так
Поправки до МСБО 21 "Вплив змін"	Облікова політика щодо перекладу у валюту представлення уточнюється на випадок,	01.01.2027	01.01.2027	Вплив не очікується, оскільки суб'єкт господарювання не	Не застосовується; очікуваний	Ні

валютних курсів" - "Переклад на гіперінфляційну валюту представлення"	коли валюта представлення є валютою гіперінфляційної економіки, а функціональна валюта - ні (включно з відповідними процедурами перекладу та розкриттями). Дострокове застосування відсутнє.			подає фінансову звітність у валюті гіперінфляційної економіки (і не має структури, для якої ці процедури перекладу були б релевантні).	вплив відсутній через відсутність релевантних фактів/обставин.	
---	--	--	--	--	--	--

Товариство у фінансовій звітності за 2025 рік, що закінчився 31.12.2025 р., не застосувало достроково опубліковані МСФЗ, поправки до них та інтерпретації. Керівництво та управлінський персонал Товариства проводять дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність Товариства.

Фінансова звітність відповідає МСФЗ



Висновок управлінського персоналу щодо об'єктивного подання в результаті відхилення

Операції, що не регламентуються МСФЗ у Компанії відсутні.

Розкриття інформації про невизначеності щодо здатності суб'єкта господарювання продовжувати діяльність безперервно

Фінансова звітність Товариства 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 Товариство не могла продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Керівництво Товариства не володіє інформацією про намір ліквідувати Товариство 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 звітної періоду, але не обмежуючись цим періодом.

24 лютого 2022 року Російська Федерація розпочала широкомасштабне вторгнення на територію України, завдавши серію ракетних ударів та активізувавши наземний наступ як зі сторони спільного кордону, так і з території Білорусі та анексованого Криму. У зв'язку з цим, Указом Президента України №64/2022 з 5-30 ранку 24 лютого було введено воєнний стан на всій території України. Термін дії воєнного стану в Україні було подовжено і зараз діє.

Все це має вплив на поточні доходи Товариства та ІСІ, якими вона управляє, які зменшилися.

У відповідь на дії Російської Федерації країни Європейського Союзу, США, Велика Британія та інші країни світу ввели санкції проти країни-агресора та надали Україні підтримку та допомогу (фінансову, військову, гуманітарну), прихистив мільйони наших громадян, які були вимушені залишити свої домівки. У зв'язку з цим Товариства опинилося в нестабільному середовищі, створеному економічними та військово-політичними факторами, на які вона не може впливати. Однозначно військові дії є суттєвою подією, і зараз суттєво зріс ризик втрати активів ІСІ, які є в управлінні Товариства та як наслідок вплив на її доходи, неплатежів та дефолтів у розрахунках з партнерами, також виникла загроза життю та здоров'ю співробітників.

Поки діє воєнний стан та зберігається постійна загроза життю та здоров'ю людей, Управлінським персоналом запроваджена можливість дистанційної роботи та задовільнені прохання співробітників щодо неповного робочого часу.

Серед засновників та бенефіціарів Товариства, інвесторів ІСІ, його контрагентів, відсутні будь-які фізичні або юридичні особи, причетні до країни-агресора.

Станом на 31 грудня 2025 року активи Товариства знаходяться на підконтрольній Україні території у місті Києві. Активи ІСІ теж контрольовані та знаходяться у Київській обл. та Києві. Об'єкти інвестування ІСІ продовжують свою господарську діяльність та їх керівництво вживає заходи задля забезпечення здатності підприємств продовжувати безперервну діяльність, підтримання достатнього рівня ліквідності і платоспроможності, збереження активів: пошук іноземних ринків збуту за оптимальними логістичними маршрутами; диверсифікація джерел постачання сировини за різними можливими сценаріями; участь у державних програмах підтримки бізнесу; пошук нових партнерів; відтермінування частини поточних зобов'язань тощо.

Хоча управлінський персонал вживає всі можливі заходи в існуючих обставинах для підтримки стабільності діяльності Товариства, подальша нестабільність умов здійснення діяльності може спричинити негативний вплив на результати подальшої діяльності та фінансовий стан Товариства характер та наслідки якого на поточний момент неможливо достовірно визначити. Фінансова звітність складена за припущенням безперервності діяльності та не містить будь-яких коригувань для відображення можливих майбутніх наслідків щодо активів та зобов'язань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

Перебіг воєнних дій, що триває, впливає та може ще суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу. Подальший розвиток воєнних дій, включаючи масштаби, інтенсивність або потенційні строки припинення цих дій, є невизначеними. Непередбачуваність подальшого розвитку війни та її потенційно великий масштаб представляють суттєву невизначеність, яка ставить під сумнів здатність Товариства продовжувати свою діяльність на безперервній основі у майбутньому.

Незважаючи на цей єдиний фактор суттєвої невизначеності, пов'язаної із війною, керівництво Товариства прогнозує наявність у Товариства ресурсів для управління протягом наступних дванадцяти місяців з дати випуску цієї річної фінансової звітності. Керівництво продовжує відстежувати потенційний вплив та вживатиме всіх можливих заходів для мінімізації будь-яких наслідків.

На 31 грудня 2025 року Товариства не мало наміру ані ліквідуватися, ані припинити діяльність і впевнена у можливості реалізації своїх активів і погашенні своїх зобов'язань в ході звичайної діяльності. Відповідно, використання принципу безперервності вважається доречним за результатами актуальної на зазначену дату оцінки.

Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю інформацію щодо майбутнього - щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом.

Інших подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

Розкриття сум, що мають бути відшкодовані або погашені через дванадцять місяців за класами активів та зобов'язань, що містять суми, що мають бути відшкодовані або погашені як не більше, так і більше, ніж через дванадцять місяців після звітної дати

тис. грн

	Строк погашення не більше одного року	Строк погашення Усього
Поточна торговельна дебіторська заборгованість	1,083	1,083
Поточна торговельна кредиторська заборгованість	116	116

Розкриття інформації про цілі, політику та процеси щодо управління капіталом

Змін у складі керівництва Компанії упродовж 2024 - 2025 років не відбувалося. Станом на 31.12.2025 р. середня кількість працівників складає 4 особи (на 31.12.2024р. - 4 особи).

Станом на 31 грудня 2025 р. та 31 грудня 2025 р. учасниками Товариства були:

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - власника	Резиденство	Ідентифікаційний код юридичної особи - власника або реєстраційний номер облікової картки платника податків	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, власника	Частка в статутному капіталі власника, %
1	Бойко Олег Вадимович	Резидент	3068317217	СО № 703214, 19 червня 2001 р., Харківським РУ ГУ МВС України в м. Києві	0.01
2	ФІЦНЕАЛ РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД (FITZNEALREALESTATELIMITED)(Прямий вплив, істотна участь)	Нерезидент	05479785	20-22 Венлок Роуд, Лондон, Англія, N1 7GU. (20-22 Wenlock Road, London,	99.99

				England, N1 7GU).	
	Усього:				100

Відомості про кінцевих бенефіціарних власників (контролерів) юридичної особи станом на 31 грудня 2025 року:

У 2020 році змінився кінцевий бенефіціар Товариства, на підставі рішення НКЦПФР від 16 квітня 2020 року № 177 громадянин України Швидченко Анатолій Миколайович (ІПН: 1984814256,) набув істотної участі в Компанія Етерніум Груп Лтд (ETERNIUMGROUPLTD), Зареєстрований офіс: Траст Компані Комплекс, Аджелтейк Роуд, острів Аджелтейк, місто Маджуро, Республіки Маршаллові Острови МН96960. (Trust Company Complex, Ajeltake Road, Ajeltake Island, Majuro. Republic of the Marshall Islands МН 96960).

Діюча адреса: Аіолу та Панагіоті Діомідус, 9 Католікі, 3020, Лімасол, Республіка Кіпр (9, Aiolu & Panagioti Diomidous, Katholiki 3020, Limassol, Cyprus) ідентифікаційний код: 05479785, з 100% частка в капіталі ФІЦНЕАЛ РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД), що призвело до опосередкованого істотного володіння ним 99,99 % статутного капіталу Товариства та визначення його кінцевим бенефіціарним власником (контролером).

Кінцевим бенефіціарним власником (контролером) на 31 грудня 2024 року є фізична особа, Швидченко Анатолій Миколайович. Громадянство: Україна. Дата народження: 05.05.1954 р. частка в Статутному капіталі - 99,99 %.

А фізична особа, Бойко Олег Вадимович, частка в Статутному капіталі - 0,01 % (прямий вплив) та Юридична особа - нерезидент ФІЦНЕАЛ РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД (FITZNEALREALESTATELIMITED) - 99,99 % частка в Статутному капіталі (прямий вплив, істотна участь).

У Товаристві відсутні контрагенти, акціонером або бенефіціаром яких прямо або опосередковано є Російська Федерація або Республіки Білорусь, а також юридичні особи, акціонери та бенефіціари не мають пов'язаності з громадянами Російської Федерації або Республіки Білорусь, не мають ділових відносин з юридичними особами Російської Федерації або Республіки Білорусь, не мають відношення до осіб, які за рішенням відповідного державного органу позбавлені права користування корпоративними правами та акціями/ частками у статутних капіталах юридичних осіб, що належать таким громадянам.

Материнською компанією Товариства з обмеженою відповідальністю "Компанія з управління активами "СіПіДжі АССЕТС МЕНЕДЖМЕНТ" є Компанія ФІЦНЕАЛ РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД (FITZNEAL REAL ESTATE LIMITED) з розміром внеску до статутного капіталу - 99,99 %. Ідентифікаційний код: 05479785 Місцезнаходження: 20-22 Венлок Роуд, Лондон, Англія, N1 7GU.

(20-22 Wenlock Road, London, England, N1 7GU).

Дочірніх компаній Товариство не має.

Представлена фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва щодо можливого впливу умов здійснення діяльності в Україні на операції та фінансовий стан Компанії з управління активами. Фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби Компанія було неспроможним продовжувати свою діяльність та реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності. Майбутні умови можуть відрізнятись від оцінок керівництва. Дана фінансова

звітність не включає ніяких коригувань, які могли б мати місце як результат такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено якщо вони стануть відомими і їх буде можливо оцінити.

Загальними зборами Учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ" від 04 серпня 2014 року (протокол № 06) в Товаристві було затверджено Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю) та призначено відповідальну особу за проведення та здійснення внутрішнього аудиту (контролю) в Товаристві - Мальовану Віту Петрівну.

Загальними зборами Учасників ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ" від 23 травня 2014 року (протокол № 05) було затверджено Положення про ревізійну комісію (ревізора) Товариства та призначено ревізоропосадову особу Пироженко Наталію Миколаївну.

Протоколу №15/11/2018 Загальних зборів учасників Товариства від 15.11.2018 р.

Вимоги до капіталу

Розкриття інформації про цілі, політику та процеси щодо управління капіталом

Якісна інформації про цілі, політику та процеси суб'єкта господарювання стосовно управління капіталом

Товариство 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 Товариства. 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 Товариства здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Товариство 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 Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Товариства та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства завдяки виваженій політиці в управлінні Товариством, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Капітал Товариства складається з власного капіталу, який належить учасникам, що включає в себе пайовий капітал, додатковий капітал та нерозподілений збиток. Головною метою управління капіталом Товариства є формування та підтримання обсягу капіталу, достатнього

для збереження спроможності Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб він і надалі забезпечував прибуток для його учасників та захист від ризиків, на які наражається Товариство в процесі своєї діяльності.

Огляд структури капіталу Товариства здійснюється на щорічній основі. При цьому аналізується вартість капіталу та притаманні його складовим ризики.

За даними Балансу власний капітал Товариства станом на 31 грудня 2025 року складає 20 712 тис. грн., та має таку структуру:

	2024	2023
(тис. грн.)		
Найменування		
Зареєстрований (пайовий) капітал	10 925	10 925
Нерозподілений прибуток (непокріті збитки)	(4 164)	(4 265)
Резервний капітал	70	70
Капітал у дооцінках	13 881	13 654
Разом	20 712	20 384

Динаміка показників:

(тис. грн.)

Показники	31.12.2025	31.12.2024	Нормативне значення
Зареєстрований капітал (оплачений капітал)	10925	10925	згідно ліцензійних умов провадження професійної діяльності на ринках капіталу (ринку цінних паперів) - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами) розмір статутного капіталу Товариства повинен бути сплачений грошовими коштами та становити суму не менше ніж 7000 тис.грн.
Резервний капітал	70	70	

Власний капітал	20 712	20 384	
Зобов'язання	116	122	
Вартість активів на кінець року	20 828	20 506	
Вартість чистих активів	20 712	20 384	

Оцінка ризиків професійної діяльності на фондовому ринку.

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015 року (із врахуванням змін) Товариства розраховує такі показники як розмір власних коштів, норматив достатності власних коштів, коефіцієнт покриття операційного ризику, коефіцієнт фінансової стійкості. Це нормативи платоспроможності та фінансової стабільності Товариства.

Відповідно до Рішення НКЦПФР від 15.02.2023р. №153 було визначено наступне: тимчасово, на період дії воєнного стану, зупинити дію рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01 жовтня 2015 року 1597 "Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками", зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 28.10.2015р. за № 1311/27756, тимчасово, на період дії воєнного стану та протягом 90 днів після завершення його дії, зупинити складання та подання особами, що здійснюють діяльність з управління активами інституційних інвесторів, звітних даних, передбачених абзацами п'ятим, восьмим підпункту І пункту 3 розділу II 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 НКЦПФР, затвердженого Рішенням від 02.10.2012р. №1343, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19.10.2012р. за №1764/22076, у редакції, що діяла до набрання чинності рішенням НКЦПФР від 13.01.2022р. № 4.

З моменту вступу в дію Рішення НКЦПФР від 15.02.2023р. №153 пруденційні нормативи Товариством не розраховувались, звітні дані до НКЦПФР не подавались. З метою контролю щодо дотримання нормативних значень Товариством були розраховані пруденційні нормативи станом на кінець звітного періоду.

(грн.)

Показник	Значення показника станом на 31.12.2025	Значення показника станом на 31.12.2024	Нормативне значення показника
Розмір власних коштів	13 441 523.16	12981201,98	Не менше 3 500 000,00 грн.
Норматив достатності власних коштів	26.6268	27,6789	Не менше 1

Коефіцієнт покриття операційного ризику	43.0327	53,4135	Не менше 1
Коефіцієнт фінансової стійкості	0,9945	0,9941	Не менше 0,5

Розраховані показники ступеню ризику Товариства свідчать про постійне дотримання пруденційних нормативів та загальний низький рівень ризику провадження професійної діяльності.

З 01.10.2022 року відповідно Рішення НКЦПФР №1221 від 29.09.2022року, для вимірювання та оцінки ризиків професійної діяльності на ринках капіталу та організованих товарних ринках використовується норматив ліквідності активів. Показники нормативу ліквідності активів станом на 31.12.2023р. наведено в таблиці .

(грн.)

Показник	Розрахункове значення станом на 31.12.2025р.	Нормативне значення показника з 01.10.2024 не менше 0,5	Розрахункове значення станом на 31.12.2024р.	Нормативне значення показника з 01.10.2023 не менше 0,5	Висновок
Грошові кошти	4499238.72		4209181,07		
Зобов'язання	115213.82		121978,46		
Разом:	4384024.90		4 087202.61		
мінімальний розмір початкового капіталу	4 000 000,00		4 000 000,00		
Норматив ліквідності активів	Розрахункове значення станом на 31.12.2023р.	Нормативне значення показника з 01.10.2023 не менше 0,5	1,1195	0,5	Вимоги дотримано
	4 58 6811.45				
	108 822,45				
	4 477 989,00				
	4 000 000,00				
	1,1195	0,5			

Щомісячні розрахунки показника ліквідності активів за 2025 рік наведено в таблиці.
(грн.)

Показник Норматив ліквідності активів	Розрахункове значення 2025 рік	Нормативне значення показника 2025 рік	Розрахункове значення 2024 рік	Нормативне значення показника 2024 рік	Висновок
січень	1,0105	0,5	1,1023	0,5	Вимоги дотримано
лютий	1.0133	0,5	1,0986	0,5	Вимоги дотримано
березень	0.9404	0,5	1,0726	0,5	Вимоги дотримано
квітень	0.9681	0,5	1,0680	0,5	Вимоги дотримано
травень	1.0712	0,5	1,0422	0,5	Вимоги дотримано
червень	1.0851	0,5	1,0508	0,5	Вимоги дотримано
липень	1.1335	0,5	1,0704	0,5	Вимоги дотримано
серпень	1,1592	0,5	1,0482	0,5	Вимоги дотримано
вересень	1,1787	0,5	1,0492	0,5	Вимоги дотримано
жовтень	1,1998	0,5	1,0520	0,5	Вимоги дотримано
листопад	1,1789	0,5	1,0300	0,5	Вимоги дотримано
грудень	1.096	0,5	1,0218	0,5	Вимоги дотримано

Товариство забезпечує дотримання показників пруденційних нормативів, та нормативів ліквідності активів, що обмежують ризики професійної діяльності на фондовому ринку, з фіксацією та зберіганням результатів такого розрахунку.

Інформація про те, чи виконував суб'єкт господарювання будь-які зовнішні вимоги стосовно капіталу

Для забезпечення діяльності та згідно положень Статуту Товариства за рахунок внесків засновників створений статутний капітал в розмірі 10 925 тис. грн., який повністю сформований у попередні звітні періоди шляхом внесення грошових коштів на поточний рахунок Товариства.

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року учасниками Компанії були:

- ФІЦНЕАЛРЕАЛЕСТЕЙТЛІМІТЕД (FITZNEALREALESTATELIMITED) внесок у статутний капітал - 10 923 907,50 грн.
- Бойко Олег Вадимович внесок у статутний капітал - 1 092,50 грн.

На протязі звітного року розмір статутного капіталу Компанії не змінювався і станом на 31 грудня 2025 року зареєстрований та сплачений складає 10 925 тис. грн.

Структура власного капіталу:

(тис. грн)

Найменування статті	Станом на 31.12.2025	Станом на 31.12.2024
Статутний капітал	10 925	10 925
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(4 164)	(4 265)
Резервний капітал	70	70
Капітал у дооцінках	13 881	13 654
Всього власний капітал	20 384	20 384

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Нерозподілений прибуток (збиток) Товариства на суму (4 164) тис. грн. станом на 31 грудня 2025 року у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2005 - 2025 років нерозподіленого прибутку (збитку). За результатами діяльності Товариства за звітний період було отримано прибуток в розмірі 101 тис. грн., що порівняно з 2024 роком зменшився на 127 тис. грн.

У зв'язку з тим, що Загальні збори учасників не збиралися щодо порядку розподілу прибутку, строку та порядку виплати частки прибутку (дивідендів) та рішення щодо цього не приймалось, дивіденди засновникам не нараховувались та не виплачувались.

Резервний капітал

Останні направлення частини нерозподіленого прибутку до резервного капіталу Товариства були в 2008 році.

Станом на 31 грудня 2025 року та станом на 31 грудня 2024 року резервний капітал Товариства відображено в Балансі сумі 70 тис. грн

[811000] Примітки - Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки

Розкриття змін в обліковій політиці, облікові оцінки та помилки

Зміни в облікових оцінках, які підлягають розкриттю, на кінець звітного періоду та у 2024 фінансовому році не відбувались. Операції, що не регламентуються МСФЗ у Компанії відсутні.

[816000] Примітки - Звітність в умовах гіперінфляції

Розкриття інформації про звітність в умовах гіперінфляції

Керівництвом проаналізовано критерії, які характеризують показник гіперінфляції передбачені у параграфі 3 МСБО (IAS) 29 "Фінансова звітність в умовах гіперінфляції", до уваги були прийняті додаткові характеристики, а саме фактор динаміки змін рівня інфляції, прогноз Національного банку України щодо інфляції на наступний звітний період. Керівництво Товариства прийшло до висновку, що не можна однозначно ідентифікувати наявність гіперінфляції в економіці функціональної валюти України, гривні. При складанні цієї фінансової звітності не застосовувалися норми стандарту МСБО (IAS)29. Показники фінансової звітності не перераховувалися з метою відображення впливу інфляції.

[818000] Примітки - Пов'язана сторона

Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи, зазначеної вище;
- компанії, що контролюють Товариство, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві;

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна з них має можливість контролювати або значно впливати на фінансові й операційні рішення іншої сторони, як визначено в МСФО (IAS) 24 "Розкриття інформації про зв'язані сторони". При вирішенні питання про те, чи є сторони пов'язаними, приймається до уваги зміст взаємин сторін, а не тільки їх юридична форма. Для розкриття даних в фінансових звітах Товариства надає інформацію про власників Товариства, що володіють частками в статутному капіталі більшими ніж 20%, та вище керівництво Товариства (провідний управлінський персонал), які вважаються пов'язаними сторонами Товариства.

До пов'язаних сторін Товариства належать:

1. Перелік пов'язаних осіб станом на 31 грудня 2025 року наведено в даній таблиці:

№ з/п	Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи, або ідентифікаційний код фіз. особи
1	Бойко Олег Вадимович	Провідний управлінський персонал КУА- Директор компанії з управління активами. Частка в статутному капіталі Компанії -0,01%	3068317217
2	ФІЦНЕАЛ РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД (FITZNEAL REAL ESTATE LIMITED)	Юридична особа - нерезидент (Місцезнаходження: 20-22 Венлок Роуд, Лондон, Англія, N1 7GU). (20-22 Wenlock Road, London, England, N1 7GU). Частка в статутному капіталі КУА - 99.99% (прямий вирішальний вплив)	05479785
3	Швидченко Анатолій Миколайович	Кінцевий бенефіціарний власник (контролер) Компанії, фізична особа, громадянин України, Прямий вплив на Етерніум Груп Лтд (ETERNIUM GROUP LTD) (%): 100 % Опосередкований вплив на ФІЦНЕАЛ РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД (FITZNEAL REAL ESTATE LIMITED) (%): 100 % Опосередкований вплив на ТОВ "КУА "СіПіДжі Ассетс Менеджмент" (%): 99,99 %	1984814256
4	Компанія Етерніум Груп Лтд (Eternium Group Ltd)	Юридична особа - нерезидент Зареєстрований офіс: Траст Компані Комплекс, Аджелтейк Роуд, острів Аджелтейк, місто Маджуро, Республіки Маршаллові Острови MN96960.	1601622

	<p>(Trust Company Complex, Ajeltake Road, Ajeltake Island, Majuro. Republic of the Marshall Islands MH 96960).</p> <p>Діюча адреса: Аіолу та Панагіоті Діомідус, 9 Католікі, 3020, Лімасол, Республіка Кіпр (9, Aiolu & Panagioti Diomidous, Katholiki 3020, Limassol, Cyprus)</p> <p>Частка в статутному капіталі ФІЦНЕАЛ РЕАЛ ЕСТЕЙТ ЛІМІТЕД (FITZNEAL REAL ESTATE LIMITED)- 100%; Опосередкований вплив на КУА.</p>
--	--

Пов'язані сторони

Сторони вважаються пов'язаними, якщо одна з них має можливість контролювати іншу, знаходиться під спільним контролем або може мати суттєвий вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових чи операційних рішень.

Провідний управлінський персонал суб'єкта господарювання або материнського підприємства

Пов'язаними особами Товариства також є провідний управлінський персонал Товариства.

тис.грн.

	2025 рік		2024 рік	
	Операції пов'язаними сторонами	з Всього	Операції пов'язаними сторонами	з Всього
Компенсація провідному управлінському персоналу (короткострокові виплати працівникам)	532	709	557	719

В 2025 році провідному управлінському персоналу Товариства була надана матеріальна допомога в розмірі 8 тис.грн., протягом 2024 року матеріальна допомога не надавалась.

Програм виплат по закінченні трудової діяльності працівників Товариства, або будь-якого іншого суб'єкта господарювання, який є пов'язаною стороною, у Товаристві не було.

Товариство не здійснювало операцій з продажу та закупівлі товарів, робіт і послуг між пов'язаними сторонами. Витрати, визнані протягом періоду щодо безнадійних або сумнівних боргів пов'язаних сторін у звітному році відсутні. Умови ведення господарської діяльності із пов'язаними сторонами визначаються на основі умов, характерних для кожного договору або операції.

Розкриття інформації про операції між пов'язаними сторонами

У звітному періоді Товариство не здійснювала операцій з продажу та закупівлі товарів, робіт і послуг між пов'язаними сторонами. Будь-яка заборгованість з пов'язаними сторонами в балансі Товариства відсутня. Угоди з пов'язаними сторонами Товариством не укладались.

[822390-11] Примітки - Характер та рівень ризиків, що пов'язані з фінансовими інструментами

Розкриття інформації про характер та рівень ризиків, що пов'язані з фінансовими інструментами

Українській економіці все ще притаманні ознаки ринку, що розвивається. Ці ознаки включають недостатньо розвинену ділову інфраструктуру, обмежену конвертованість національної валюти та водночас наявність численних засобів контролю валютних операцій, низький рівень ліквідності на ринках капіталу. Уряд вживає заходів для вирішення цих питань, однак до цього часу йому не вдалося запровадити реформи, необхідні для створення банківської, правової та регуляторної системи, що існують у країнах з більш розвинутою ринковою економікою. В наслідок цього ведення бізнесу в Україні притаманні ризики, яких не існує в умовах більш розвинених ринків.

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

Керівництво визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими ризиками і вартість фінансових 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 Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

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

Керівництво визнає, що діяльність Товариства пов'язана з 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 ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

Кредитний ризик

Опис вразливості до ризику

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 .

Кредитний ризик - ризик втрат вартості активів Товариства внаслідок повного чи часткового невиконання особою своїх зобов'язань по договору, у тому числі щодо облігацій та/чи інших боргових зобов'язань, а також ризик втрати вартості в результаті погіршення платоспроможності емітента та/чи зменшення його кредитного рейтингу.

Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації, дебіторська заборгованість, в тому числі позики, векселі.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація (фінансові показники діяльності та платоспроможності) щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство не залучало протягом звітного періоду кредитні ресурси.

Станом на 31.12.2025 року в активах Товариства обліковується дебіторська заборгованість у сумі 1 083 тис. грн., яка є поточною на звітну дату. Станом на 31.12.2024 року в активах Товариства обліковується дебіторська заборгованість у сумі в сумі 1213 тис. грн. яка є поточною на звітну дату.

На підставі прорахованих сценаріїв та аналізу дебіторів, Товариство оцінило даних дебіторів та як наслідок кредитний ризик порівняно із 2024 роком зазнав на звітну дату станом 31.12 2025 року відпоідного зростання, Товариство створило резерв очікуваних кредитних ризиків для дебіторської заборгованості в розмірі 16 тис.грн.. Кредитний ризик є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

Щодо депозитів

При визначенні рівня кредитного ризику фінансового активу у вигляді еквівалентів грошових коштів, розміщених на депозитних рахунках в АБ "АСВІО БАНК" були враховані, в першу чергу, дані НБУ. Відповідно до цих даних складаються рейтинги банків. За даними рейтингу надійності банків, що здійснюється рейтинговим агентством, яке внесене до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР (<https://www.nssmc.gov.ua/rating-agencies/>) АБ "АСВІО БАНК" має кредитний рейтинг інвестиційного рівня uaAAA (<https://www.asviobank.ua/ua/bank/credit-rating>).

Національним рейтинговим агентством "Рюрик" 31.12.2025 р. підтвердило АТ "АСВІО БАНК" довгостроковий кредитний рейтинг позичальника на рівні **uaAAA** інвестиційної категорії з прогнозом **"у розвитку"**. Позичальник або окремий борговий інструмент з рейтингом uaAAA характеризується дуже високою кредитоспроможністю порівняно з іншими українськими позичальниками або борговими інструментами. Знаки "+" та "-" позначають проміжний рейтинговий рівень відносно основного рівня. У розвитку прогноз вказує на відсутність на поточний момент передумов для зміни рейтингу протягом року.

На думку Товариствата враховуючи проведений аналіз щодо депозитів, кредитний ризик визначений Товариством як низький, сума збитку від знецінення визначена на рівні 0%.

Ризик ліквідності

Опис вразливості до ризику

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

Система реакції на ризики ліквідності включає визначення мінімально необхідних обсягів високоліквідних активів у портфелі Товариства для забезпечення виконання зобов'язань перед інвесторами та визначення лімітів інвестування за видами і класами активів та ринками, на яких здійснюється торгівля даними активами із врахуванням їх ліквідності

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозовані потоки грошових коштів від операційної діяльності. Завдяки контролю за грошовими коштами і інвестиціями, Товариство завжди має достатні кошти.

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

(тис. грн.)

Рік, що закінчився 31 грудня 2025 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість		14	-	-	-	14
Всього	-	14	-	-	-	14
Рік, що закінчився 31 грудня 2024 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	-	10		-		10
Всього	-	10		-		10

Так станом на 31 грудня 2025 року зобов'язання Товариства - зі строком погашення від (Від 1 місяця до 1 року) - в загальному 14 тис. грн. є поточними (що становить 100 % всіх зобов'язань) Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2024 року - 10 тис. грн. є поточними, із терміном погашення до одного року, вартість активів не перевищує вартість зобов'язання, тому ризик ліквідності вважаємо під контролем, та є низьким.

Валютний ризик

Опис вразливості до ризику

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 Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсягу активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

Протягом 2025 року оцінку валютних ризиків на основі аналізу чутливості Товариство не здійснювало у зв'язку з відсутністю активів, номінованих в іноземній валюті.

Аналіз чутливості до типів ринкового ризику

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. Товариство 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 Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

На балансі Товариства відсітні актива як присутний ринковий ризик.

Процентний ризик

Опис вразливості до ризику

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Товариство усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, 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, Товариство контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Товариство здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Товариство 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.

Активи, які наражаються на відсоткові ризики:

(тис. грн.)

Тип активу	31 грудня 2025	31 грудня 2024
Рахунки в банках	1	2
Банківські депозити	4 498	4 207
Всього	4499	4 209

Частка в активах Товариства 21,60% 24,50%

Частка фінансових інструментів, які обліковуються на балансі Товариства протягом 2025 року та 2024 року з фіксованим доходом, суттєва, тому цей ризик для Товариства є високий.

Ризик ліквідаційної вартості

Опис вразливості до ризику

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

Система реакції на ризики ліквідності включає визначення мінімально необхідних обсягів високоліквідних активів у портфелі Товариства для забезпечення виконання зобов'язань перед інвесторами та визначення лімітів інвестування за видами і класами активів та ринками, на яких здійснюється торгівля даними активами із врахуванням їх ліквідності

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозовані потоки грошових коштів від операційної діяльності. Завдяки контролю за грошовими коштами і інвестиціями, Товариство завжди має достатні кошти.

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

(тис. грн.)

Рік, що закінчився 31 грудня 2025 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість		14	-	-	-	14
Всього	-	14	-	-	-	14
Рік, що закінчився 31 грудня 2024 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього

Торговельна та інша кредиторська заборгованість	-	10		-		10
Всього	-	10		-		10

Так станом на 31 грудня 2025 року зобов'язання Товариства - зі строком погашення від (Від 1 місяця до 1 року) - в загальному 14 тис. грн. є поточними (що становить 100 % всіх зобов'язань) Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2024 року - 10 тис. грн. є поточними, із терміном погашення до одного року, вартість активів не перевищує вартість зобов'язання, тому ризик ліквідності вважаємо під контролем, та є низьким.

[825100] Примітки - Інвестиційна нерухомість

Розкриття інформації про інвестиційну нерухомість

Інвестиційна нерухомість - земля чи будівля, або частина будівлі, або їх поєднання, утримувана власником або орендарем 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.

Для оцінки інвестиційної нерухомості або часток інвестиційної нерухомості, відображеної у фінансовій звітності Товариства (як власника), яка надана в оренду за угодами про операційну оренду, Товариство застосовує МСБО 40 "Інвестиційна нерухомість".

Балансовою вартістю інвестиційної нерухомості - є сума, за якою актив визнається у Звіті про фінансовий стан Товариства.

Придбана (створена) інвестиційна нерухомість зараховується на баланс Товариства за первісною вартістю.

Для подальшої оцінки Товариством обрано оцінку об'єктів інвестиційної нерухомості за первісною вартістю, зменшеною на суму нарахованої амортизації з урахуванням втрат від зменшення корисності та вигод від її відновлення, що визнаються відповідно до МСБО 36 "Зменшення корисності активів". Як слідство об'єкт інвестиційної нерухомості підлягає амортизації за прямолінійним методом із строком корисного використання 50 років. Сума доходів від інвестиційної нерухомості і амортизації об'єктів інвестиційної нерухомості в Звіті про фінансові результати (звіт про сукупний дохід) відображається Товариством у складі інших доходів та інших витрат.

У разі, якщо певний об'єкт основних засобів інвестиційної нерухомості включає частину, що утримується з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу, та іншу частину, що є операційною нерухомістю, і ці частини можуть, бути продані окремо (або окремо надані в оренду згідно з договором), то ці частини можуть відображатися Товариством як окремі інвентарні об'єкти.

Якщо ці частини не можуть бути продані окремо, об'єкт основних засобів інвестиційної нерухомості визнається інвестиційною нерухомістю за умови її використання переважно з метою отримання орендної плати та/або для збільшення власного капіталу. За наявності ознак, за яких об'єкт основних засобів може бути віднесено і до операційної, і до інвестиційної нерухомості, Товариство розробляє критерії щодо їх розмежування. Відповідні критерії встановлені наказом по Товариству

Балансова вартість інвестиційної нерухомості збільшилась в 2025 році порівнянно з 2024 роком на 227ти.грн у зв'язку з дооцінкою проведеної після експертної оцінки з залученням зовнішнього незалежного оцінювача ПП "Аверті", Сертифікат Фрнду державного майна України Сертифікату суб'єкту оціночної діяльності № 272/2024 від 07.06.2024р. на практичну оціночну діяльність.

В 2019 році Керівництво Товариства прийняло рішення про класифікацію двох об'єктів нерухомості, що є у приватній власності як інвестиційна нерухомість, оскільки дані приміщення здаються в оренду:

Об'єкти інвестиційної нерухомості	Характеристика (загальна площа, поверховість, будівельні матеріали, функціональне призначення)	Напрями використання (для власної діяльності, надання в оренду тощо)	Строк корисного використання, роки
Приміщення 1	П'ЯТИКІМНАТНА КВАРТИРА ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 118,5 КВ. М, ЩО РОЗТАШОВАНА ЗА АДРЕСОЮ: М. КИЇВ, ВУЛ. МИХАЙЛІВСЬКА, БУД. 24Ж, КВ. 57	Надання в оренду	50
Приміщення 2	ТРИКІМНАТНА КВАРТИРА ЗАГАЛЬНОЮ ПЛОЩЕЮ 67,8 КВ. М, ЩО РОЗТАШОВАНА ЗА АДРЕСОЮ: М. КИЇВ, ВУЛ. МИХАЙЛІВСЬКА, БУД. 24Ж, КВ. 50	Надання в оренду	50

Дохід від оренди інвестиційної нерухомості визнає та відображає у Звіті про фінансові результати (звіті про сукупний дохід) за відповідний звітний період у статті "2000", що сукупно склали за 2025 р. 174 тис. грн. (2024 р.152 тис. грн.).

Протягом 2025 року Товариство здійснило переоцінку інвестиційної нерухомості із залученням зовнішнього незалежного ПП "Аверті", Сертифікат Фрнду державного майна України Сертифікату суб'єкту оціночної діяльності № 272/2024 від 07.06.2024р на практичну оціночну діяльність та відобразила результат у фінансовій звітності за рік що закінчився станом на 31 грудня 2025р., оскільки ринкова вартість порівняно із попереднім роком зросла на 1,48%.

Товариство не має на меті реалізувати інвестиційну нерухомість, немає контрактних зобов'язань купити, збудувати чи забудувати інвестиційну нерухомість або провести ремонт, обслуговування чи поліпшення.

У Товариства станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року тривають судові процеси за якими Товариство є позивачем (судова справа № 761/2397/21) стосовно витребування майна та вчинити дії що до окремої нерухомості яка належить Товариству(п'ятикімнатна квартира загальною площею 118,5 кв.м., що розташована за адресою:м.Київ, вул.Михайлівська, буд.24ж, кв.57).

нерухомість

Приріст у результаті придбання інвестиційна нерухомість

227 1,538

227 1,538

227 1,538

227 1,538

Загальна сума надходжень за винятком у результаті об'єднання бізнесу інвестиційна нерухомість

227 1,538

227 1,538

227 1,538

227 1,538

Амортизація, інвестиційна нерухомість

33 25

(33) (25)

33 25

(33) (25)

Загальна сума збільшення (зменшення) інвестиційної нерухомості

227 1,538 (33) (25)

194 1,513

227 1,538 (33) (25)

194 1,513

Інвестиційна нерухомість на кінець періоду

15,549 15,322 (363) (330)

15,186 14,992

15,549 15,322 (363) (330)

15,186 14,992

у тому числі інвестиційна нерухомість, завершена

15,549 15,322 (363) (330)

15,186 14,992

15,549 15,322 (363) (330)

15,186 14,992

Пояснення, чи застосовував суб'єкт господарювання для оцінки інвестиційної нерухомості модель справедливої вартості або модель собівартості

Товариство використовує модель оцінки за собівартістю

Строк корисного використання, що вимірюється як період часу, інвестиційна нерухомість, модель оцінки за собівартістю

P20Y24D

Опис строку корисного використання, інвестиційна нерухомість, модель оцінки за собівартістю

Компанія використовує прямолінійний метод нарахування амортизації до об'єктів інвестиційної нерухомості відповідно до МСБО 16 «Основні засоби». При зміні строків корисного використання, амортизація за новими нормами розраховується від залишкової (балансової) вартості об'єкту виходячи з нового строку корисного використання починаючи з місяця, наступного за місяцем зміни строку корисного використання. Амортизацію припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

[880000] Примітки - Додаткова інформація

Кількість та середня кількість працівників

	Поточний звітний період	Порівняльний звітний період
--	-------------------------	-----------------------------

Кількість працівників 4.00 4.00

Середня кількість працівників 4.00 4.00

Директор

ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Головний бухгалтер

ТОВ "КУА "СПІДЖІ АСЕТС МЕНЕДЖМЕНТ"

Дата затвердження 25 лютого 2025 року

С.В. Бойко

Т.М. Горобей



Всього прошито, пронумеровано та скріплено підписом і печаткою 81

(*Наталія Савченко*) аркушів
Директор ТОВ «АФ «ТЕО-АУДИТ»

Парфенюк Н. В.

