

**АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ
ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ГЛОБАЛ ТРЕНД»**

**фінансова звітність відповідно до
Міжнародних стандартів фінансової звітності**

за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

ЗМІСТ:

ЗАЯВА ПРО ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ КЕРІВНИЦТВА ЗА ПІДГОТОВКУ ТА ЗАТВЕРДЖЕННЯ РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ3

Звіт про управління.....4-7

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА.....8-13

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ:

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН.....14

ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД.....15

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ.....16

ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ.....17

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ..... 18-55

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Заява про відповідальність керівництва за підготовку та затвердження річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Нижченаведена заява, яка повинна розглядатися спільно з описом обов'язків незалежного аудитора, що міститься в представленому на сторінках 7-12 Звіту незалежного аудитора, зроблена з метою розмежування відповідальності керівництва і незалежного аудитора щодо фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «Глобал Тренд».

Керівництво ТОВ «КУА «ВАЛПРИМ» (далі – Товариство) несе відповідальність за підготовку фінансової звітності АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД» (далі – Фонд), що достовірно відображає фінансове становище Фонду станом на 31 грудня 2025 року, а також результати його діяльності, рух грошових коштів і зміни у власному капіталі за рік, що закінчився цією датою, згідно з Міжнародними стандартами фінансової звітності (далі – МСФЗ).

При підготовці фінансової звітності згідно МСФЗ керівництво несе відповідальність за:

- вибір належних принципів бухгалтерського обліку і їх послідовне застосування;
- застосування обґрунтованих облікових оцінок і розрахунків;
- дотримання вимог МСФЗ або розкриття всіх істотних відхилень від МСФЗ в примітках до фінансової звітності Фонду;
- підготовку фінансової звітності згідно МСФЗ, виходячи із допущення, що Фонд продовжуватиме свою діяльність в осяжному майбутньому, за винятком випадків, коли таке продовження не буде правомірним;
- облік і розкриття у фінансовій звітності всіх відносин і операцій між пов'язаними сторонами;
- облік і розкриття у фінансовій звітності всіх подій після звітної дати, які вимагають коригування або розкриття;
- розкриття всіх претензій у зв'язку з судовими позовами, які були або, можливо, будуть в найближчому майбутньому.

Керівництво Товариства також несе відповідальність за:

- розробку, впровадження і забезпечення функціонування ефективної системи внутрішнього контролю;
- ведення бухгалтерського обліку відповідно до законодавства України;
- вживання заходів в рамках своєї компетенції для захисту активів Фонду;
- виявлення і запобігання фактам шахрайства і інших зловживань.

Фінансова звітність Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, була затверджена до випуску 24 березня 2026 року від імені керівництва Товариства:

Директор Товариства

Руслан Котеленець

Головний бухгалтер Товариства

Ольга Андрєєва



Звіт про управління (звіт керівництва)

АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

Цей Звіт про управління складено відповідно до вимог ст. 11 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 № 996-XIV.

1. Інформація про діяльність та організаційну структуру

Інформація про основну діяльність

Згідно КВЕД видами діяльності товариства є:

64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти (Основний);

64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.

Мета, цілі та стратегії досягнення цих цілей

Згідно Статуту Фонду, цілями діяльності є отримання прибутку від проведення діяльності щодо спільного інвестування, забезпечення прибутковості вкладень та приросту вкладених коштів учасників Фонду.

За результатами 2025 року Фондом отримано прибуток у розмірі визначеному фінансовою звітністю 234 817 тис. грн., що вказує на досягнення мети та поставлених цілей у діяльності Фонду на 2025 рік.

Організаційна структура та керівництво

Згідно Статуту Фонду (стаття 10) 10.1 органами управління Фонду є:

Загальні збори

Наглядова рада

Органи управління здійснюють діяльність за адресою місцезнаходження Фонду: 01021, м. Київ, Кловський узвіз, будинок 9/2, офіс 67

Фонд заснований згідно законодавства України та діє з 17.07.2018 року.

Форма власності: Приватна.

Оскільки, згідно з пп.141.6.1 п.141.6 статті 141 чинного ПКУ звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо), податок на прибуток на операції Фонду не нараховується.

2. Вплив економічної ситуації на фінансовий стан та результати діяльності

Фонд здійснює свою діяльність в Україні в умовах підвищеної невизначеності, зумовленої триваючою повномасштабною воєнною агресією російської федерації, складною політичною ситуацією та впливом цих факторів на макроекономічне середовище. Така ситуація суттєво

впливає на загальні умови ведення бізнесу, функціонування фінансового сектору, платоспроможність контрагентів та інвестиційний клімат у країні.

В Україні у 2025 році продовжувалися регулярні відключення електроенергії та графіки планових відключень, що мають безпосередній вплив на економічну активність, інфраструктуру та операційну стабільність бізнесу. Напередодні зимового періоду влада впровадила графіки погодинних відключень у багатьох регіонах, що пов'язано із загрозою масштабних пошкоджень енергетичної інфраструктури внаслідок воєнних дій та підвищеним навантаженням мережі в холодну пору року.

Керівництво Товариства слідкує за станом розвитку поточної ситуації та вживає заходів для мінімізації будь-яких негативних наслідків, наскільки це можливо. Керівництво зазначає, що у зв'язку з макроекономічними та політичними змінами не виключено подальшого погіршення зовнішніх факторів середовища в майбутньому, в якому здійснює свою діяльність Фонд. Керівництво впевнене, що воно вживає всі необхідні заходи для забезпечення стабільної діяльності та розвитку Фонду.

3. Ліквідність та зобов'язання

Товариство здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності Фонду, зокрема, на 2025 рік. Так, Товариство аналізує терміни платежів, які пов'язані з дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Таким чином, разом зобов'язання Фонду при розмірі статутного капіталу у 100 000 тис. грн., - склали 17 355 тис.грн., Станом на звітну дату, Фонд не має довгострокових фінансових зобов'язань, а тому ризик ліквідності низький.

4. Екологічні аспекти

Товариство використовує засоби автоматизації, що дозволяють скоротити використання паперу. Таке ощадне ставлення до навколишнього середовища зменшує навантаження на екологію, зокрема, лісів та сприяє скороченню парникових викидів у атмосферу.

5. Використання фінансових інструментів, що мало суттєвий вплив на оцінку активів, зобов'язань, фінансовий стан і доходи або витрати

Товариство проводить нарахування оціночного резерву під очікувані кредитні збитки на кожну звітну дату. Нараховані суми оціночного резерву під очікувані кредитні збитки відображаються в Звіті про фінансовий стан Фонду в складі фінансових активів, а витрати по нарахуванню - в операційних витратах в Звіті про сукупний дохід.

Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибуток або збиток при первісному визнанні відображаються за справедливою вартістю без урахування витрат на операції. Витрати на операції з придбання таких фінансових активів відображаються за рахунками витрат на дату їх здійснення.

Управління ризиками відіграє важливу роль в діяльності Фонду. Основні фінансові ризики, що притаманні діяльності Фонду, включають кредитні ризики, ризик ліквідності, а також ринковий ризик.

Враховуючи поточну нестабільну економічну ситуацію в зв'язку з повномасштабним вторгненням російської федерації на територію України, Товариство здійснює додаткові заходи щодо управління кредитним ризиком Фонду. Такі заходи включають в себе:

- постійний моніторинг та перегляд стратегії і політики щодо механізмів ідентифікації, оцінки, перевірки та контролю кредитних ризиків;
- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах Товариства (не залучаються нові контрагенти-позичальники);
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Фонду простроченої дебіторської заборгованості;
- аналіз платоспроможності контрагентів Фонду.

Вразливість до ризику ліквідності

Такі ризики для товариства були зрозумілими, їх можна було спрогнозувати, але такі ризики не мали суттєвого впливу на діяльність товариства.

Вразливість до ризику грошових потоків

Такі ризики для Товариства були зрозумілими, їх можна було спрогнозувати, але такі ризики не мали суттєвого впливу на діяльність Фонду.

Вразливість до валютного ризику

Такі ризики для Товариства були зрозумілими, їх можна було спрогнозувати, але такі ризики не мали суттєвого впливу на діяльність Фонду.

Вразливість до кредитного ризику

Такі ризики для Товариства були зрозумілими, їх можна було спрогнозувати, але такі ризики не мали суттєвого впливу на діяльність Фонду.

Вразливість до ринкового ризику

Такі ризики для Товариства були зрозумілими, їх можна було спрогнозувати, але такі ризики не мали суттєвого впливу на діяльність Фонду.

6. Опис діяльності у сфері досліджень та інновацій

Інформаційні системи Товариства забезпечують надійний процес збору, обробки та збереження фінансової інформації через такі ключові механізми:

- Інтеграція з банківськими системами для оперативного обміну даними про платежі та залишки на рахунках;
- Шифрування конфіденційних фінансових даних та резервне копіювання інформації на захищені сервери;
- Антивірусний захист та регулярне оновлення систем безпеки;
- Автоматичне створення резервних копій даних із можливістю відновлення у разі збою.

7. Інформація щодо придбання власних акцій

Фонд не здійснював викуп акцій у учасників.

8. Опис відносин з акціонерами та пов'язаними особами, вплив цих відносин на результат діяльності та здійснення управління ними

Відносини з учасниками Фонду здійснюються шляхом проведення та участі у загальних зборах, для вирішення поточних або планових питань, з урахуванням змін у законодавстві.

9. Інформація про фінансові інвестиції

Станом на 31.12.2025 р. довгострокові фінансові інвестиції відсутні.

10. Ймовірні перспективи подальшого розвитку (в тому числі інформація про злиття чи поглинання)

Товариство не розглядало у короткострокових перспективах злиття чи поглинання у 2025 році.

Події після звітної дати наведені в Примітці 27 до фінансової звітності.

Директор ТОВ «КУА «ВАЛПРИМ»

Руслан Котеленець

Головний бухгалтер ТОВ «КУА «ВАЛПРИМ»

Ольга Андреева



Вих. № 37-3
від 26.03.2026 р.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

**Національній комісії з цінних паперів
та фондового ринку**

**Акціонерам АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД» та
Учасникам і Керівництву ТОВ «КУА «ВАЛПРИМ»**

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ ВЕНЧУРНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ГЛОБАЛ ТРЕНД» (далі – Фонд), активами якого управляє ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ВАЛПРИМ» (далі – Товариство), що складається зі Звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2025 р., Звіту про сукупний дохід, Звіту про зміни у власному капіталі, Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи суттєву інформацію про облікову політику.

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 Фонду на 31 грудня 2025 р., його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі – МСФЗ) у редакції, затвердженій Радою з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку, та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. № 996-XIV (далі – ЗУ № 996-XIV) щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Аудитори не мали можливості підтвердити повноту та правильність оцінки довгострокових фінансових інвестицій станом на 31 грудня 2025 р. та станом на 31 грудня 2024 р., які відображені у Звіті про фінансовий стан за нульовою вартістю, оскільки фінансові звітності підприємств, на основі яких розраховувалась вартість довгострокових фінансових інвестицій, не підтверджені аудитом.

Таким чином, ми не змогли визначити вплив можливих коригувань на балансову вартість таких довгострокових фінансових інвестицій станом на 31 грудня 2025 р. та станом на 31 грудня 2024 р., і частки Фонду в чистому прибутку названих інвестицій за 2025 та 2024 роки відповідно.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (далі – МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з прийнятим Радою з міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (PMСЕБ) Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти незалежності) (далі – Кодекс PMСЕБ) 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 PMСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

01011 Київ,
вул. Гусовського, 11/11 оф.3

T: +38 044 291 30 10 +38 044 291 30 12
M: +38 067 465 59 96 +38 067 466 17 77

office@hlb.com.ua
www.hlb.com.ua

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітки 1, 2 та 27 до фінансової звітності, в яких описано як функціонує Фонд в умовах повномасштабного вторгнення російської федерації в Україну. Перебіг війни може суттєво вплинути на операційне середовище в країні та діяльність Фонду, а остаточне врегулювання неможливо передбачити з достатньою вірогідністю. Керівництво проаналізувало здатність Фонду продовжувати подальшу безперервну діяльність станом на дату випуску цієї фінансової звітності та дійшло висновку, що існує лише один суттєвий фактор невизначеності, а саме подальша ескалація військових дій, що може призвести до дестабілізації діяльності Фонду та викликати значні сумніви щодо спроможності Фонду продовжувати безперервну діяльність. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Інша інформація

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка міститься у Звіті про управління Фонду відповідно до ЗУ № 996-XIV, але не є фінансовою звітністю за 2025 рік та нашим звітом аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація має вигляд такої, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт.

Фінансова інформація у Звіті про управління узгоджується з фінансовою звітністю за звітний період та з іншою інформацією, отриманою нами під час аудиту.

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

Управлінський персонал Товариства несе відповідальність за складання та достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та ЗУ № 996-XIV та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності Фонду, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал Товариства несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, окрім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в 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 або 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 стосується аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду 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 Фонд 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 застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Звіт щодо додаткової фінансової інформації

Наш аудит проведений із метою висловлення думки щодо фінансової звітності в цілому. Нормативні форми фінансової звітності, які додаються до фінансової звітності, наведені як додаткова фінансова інформація, подаються з метою відповідності нормативним вимогам щодо фінансової звітності.

Ми провели аудиторські процедури щодо поданої додаткової фінансової інформації в межах аудиту фінансової звітності і, на нашу думку, додаткова фінансова інформація була підготовлена належним чином, в усіх суттєвих аспектах, відповідно до фінансової звітності Фонду в цілому.

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Дотримання вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних і паперів та фондового ринку, затверджених Рішенням НКЦПФР від 22.07.2021 р. № 555:

01011, Київ,
вул. Гусовського, 11/11, оф. 3

T: +38 044 291 30 10 +38 044 291 30 12
M: +38 067 465 59 96 +38 067 466 17 77

office@hlb.com.ua
www.hlb.com.ua

1. **Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) КІФ / повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) та ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату**

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД

Повне найменування Фонду: Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Глобал Тренд».

Тип, вид та клас Фонду: Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд.

Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ: № 00645 від 02 серпня 2018 року.

Код ЄДРІСІ: 13300645.

Строк діяльності інвестиційного фонду: термін закінчення діяльності Фонду – 01.08.2048 р.

ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО КОМПАНІЮ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ

Повне найменування компанії: Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «ВАЛПРИМ».

Код за ЄДРПОУ: 37449096.

Види діяльності за КВЕД:

- 66.30 – Управління фондами.
- 66.19 – Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення.

Місцезнаходження: 01021, м. Київ, Кловський узвіз, буд. 9/2, офіс 23.

2. **Розкриття юридичною особою (заявником або учасником ринків капіталу та організованих товарних ринків) інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, установлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19.03.2021 р. № 163, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 08.06.2021 р. за № 768/3639**

Юридичною особою повністю розкрито інформацію про кінцевого бенефіціарного власника та структуру власності станом на дату аудиту відповідно до вимог, установлених Положенням № 163.

3. **Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання контролером / учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес**

Фонд не є контролером / учасником небанківської фінансової групи. Фонд не належить за класифікацією до підприємств, що становлять суспільний інтерес.

4. **Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських / дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності)**

Перелік довгострокових фінансових інвестицій розкрито Фондом у п. 24 Приміток до річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31.12.2025 р. Країна місцезнаходження підприємств, класифікованих як довгострокові фінансові інвестиції – Україна.

Правильність розрахунку пруденційних показників, установлених нормативно-правовим актом НКЦПФР

Відповідно до «Положення щодо пруденційних нормативів діяльності на фондовому ринку та

вимог до системи управління ризиками», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 01.10.2015 р. № 1597, венчурні фонди такий розрахунок не здійснюють.

5. Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Розмір статутного капіталу відповідає установчим документам.

6. Відповідність стану корпоративного управління частині третій статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки» від 23.02.2006 р. № 3480-IV (далі – ЗУ № 3480-IV)

Звіт керівництва (річний або проміжний), Звіт про корпоративне управління Фондом не складався, тому ми не можемо надати висновок щодо їх відповідності частині третій статті 127 ЗУ № 3480-IV.

Стан корпоративного управління відповідає законодавству України.

Управління Фондом здійснюють:

- Загальні збори;
- Наглядова рада.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 р. № 5080-VI та вимогам Статуту.

Діяльність органів управління Фонду регламентується Статутом Фонду та чинним законодавством України у сфері спільного інвестування.

Загальні збори, як вищий орган корпоративного інвестиційного фонду, діють згідно зі Статутом Фонду та чинного законодавства України у сфері спільного інвестування.

7. Дотримання інших вимог нормативно-правових актів та законодавства

Фондом дотримано відповідні вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів ICI; вимоги законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ICI; вимоги щодо відповідності складу та структури активів, які перебувають у портфелі ICI; вимоги щодо відповідності розміру активів ICI мінімальному обсягу активів, установленому законодавством.

8. Пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті

Перелік пов'язаних осіб та операцій із ними наведено в повному обсязі в п. 25 Приміток до річної фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 р.

Вимоги до інформації щодо дотримання норм законодавства

Відповідно до пункту 1 глави 8 розділу II Рішення № 555:

Фондом не було підготовлено та, відповідно, не надано Звіт про корпоративне управління за 2025 рік. З огляду на це, ми не наводимо дані щодо перевірки інформації, зазначеної в пунктах 1–4 частини третьої статті 127 ЗУ № 3480-IV, а також не наводимо думку аудитора щодо інформації, зазначеної в пунктах 5-9 частини третьої статті 127 ЗУ № 3480-IV.

Відповідно до пункту 2 глави 8 розділу II Рішення № 555:

Оскільки Законом України «Про акціонерні товариства» від 27.07.2022 р. № 2465-IX не вимагається створення Ревізійної комісії, на дату складання цього Звіту незалежного аудитора Фондом не створено Ревізійну комісію і, відповідно, нам не було надано Звіт Ревізійної комісії. Однак, на дату аудиторського звіту нам було надано звіт ревізора ТОВ «КУА «Валприм» щодо проведення перевірки фінансово-господарської діяльності Фонду, за підсумками якого підтверджується

достовірність та повнота даних фінансової звітності за 2025 рік та констатується факт відсутності порушення законодавства під час провадження фінансово-господарської діяльності, а також встановленого порядку ведення бухгалтерського обліку та подання звітності.

Відповідно до пункту 3 глави 8 розділу II Рішення № 555:

Суб'єкт господарювання не емітував інфраструктурних облігацій.

Відповідно до пункту 4 глави 8 розділу II Рішення № 555:

Суб'єкт господарювання не емітував зелених облігацій.

9. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО АУДИТОРСЬКУ ФІРМУ

Повне найменування: Товариство з обмеженою відповідальністю «ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН».

Код за ЄДРПОУ: 23731031.

Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності: www.hlb.com.ua.

Свідоцтво про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів: № 0283 від 23.02.2001 р., видане згідно з Рішенням Аудиторської Палати України № 99.

Свідоцтво про відповідність системи контролю якості: ОСНАД від 08.04.25 № 19-кя.

Ключовий партнер з аудиту, головний аудитор Воят О.С.: сертифікат № 007575 від 22.02.2018 р., номер реєстрації в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 100094.

Юридична та фактична адреси: 01011, м. Київ, вул. Гусовського, 11/11, офіс 3.

10. ОСНОВНІ ВІДОМОСТІ ПРО УМОВИ ДОГОВОРУ

Номер та дата договору: № 275 від 22.12.2025 р.

Дата початку проведення аудиту: 08.01.2026 р.

Дата закінчення проведення аудиту: 26.03.2026 р.

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей Звіт незалежного аудитора, є Олександр Воят.

Ключовий партнер з аудиту



Олександр ВОЯТ

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН»

ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі ЮКРЕЙН» під № 0283 включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» та «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».

Місто КИЇВ, 26 березня 2026 року.

АТ ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»
 ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН
 ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ
 У тисячах українських гривень

| | Примітки | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|--|----------|------------------|------------------|
| АКТИВИ | | | |
| НЕОБОРОТНІ АКТИВИ | | | |
| Довгострокові позики видані | 7 | 18 816 | - |
| Фінансові інвестиції | 8 | 4 | 1 |
| | | 18 820 | 1 |
| ОБОРОТНІ АКТИВИ | | | |
| Запаси | 9 | 5 692 | 14 065 |
| Поточні позики видані | 7 | 1 292 975 | 667 818 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 10 | 29 419 | 425 323 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 12 | 1 377 | 801 |
| | | 1 329 463 | 1 108 007 |
| ВСЬОГО АКТИВИ | | 1 348 283 | 1 108 008 |
| ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ | | | |
| Статутний капітал | 13 | 100 000 | 100 000 |
| Емісійний дохід | 13 | 22 067 | 22 067 |
| Неоплачений капітал | 13 | (94 069) | (94 069) |
| Нерозподілений прибуток | | 1 302 930 | 1 068 113 |
| ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ | | 1 330 928 | 1 096 111 |
| ЗОБОВ'ЯЗАННЯ | | | |
| КОРОТКОСТРОКОВІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ | | | |
| Короткострокова кредиторська заборгованість за отримані послуги | | 98 | 107 |
| Короткострокова кредиторська заборгованість за одержаними авансами | 14 | 17 025 | 11 549 |
| Інші короткострокові зобов'язання | 15 | 226 | 226 |
| Поточні зобов'язання з податку на нерухомість | | 6 | 15 |
| | | 17 355 | 11 897 |
| ВСЬОГО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ | | 1 348 283 | 1 108 008 |

Підписано і затверджено до випуску від імені керівництва Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Валприм» 24 березня 2026 року:

Директор ТОВ «КУА «ВАЛПРИМ»
 Головний бухгалтер ТОВ «КУА «ВАЛПРИМ»

Руслан Котеленець
 Ольга Андреева

Примітки, що додаються на сторінку 14, є невід'ємною частиною фінансової звітності.



АТ ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»
ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ

У тисячах українських гривень

| | Примітки | За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року | За рік, що закінчився 31 грудня 2024 року |
|--|----------|--|--|
| Дохід | 16 | 19 374 | 377 124 |
| Собівартість | 17 | (8 373) | (190 623) |
| ВАЛОВИЙ ПРИБУТОК | | 11 001 | 186 501 |
| Інші операційні доходи | 18 | 257 012 | 7 927 |
| Адміністративні витрати | 19 | (1 241) | (1 692) |
| Витрати на збут | 20 | (275) | (271) |
| Інші операційні витрати | 21 | (296 101) | (75 678) |
| ЗБИТОК/ ПРИБУТОК ВІД ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ | | (29 604) | 116 787 |
| Фінансові доходи | 22 | 574 626 | 413 565 |
| Фінансові витрати | 23 | (310 205) | (80 483) |
| ЧИСТИЙ ПРИБУТОК ДО/ПІСЛЯ ОПОДАТКУВАННЯ | | 234 817 | 449 869 |
| ВСЬОГО СУКУПНИЙ ДОХІД | | 234 817 | 449 869 |

Примітки, що додаються на сторінках 18-55, є невід'ємною частиною фінансової звітності

АТ ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»
ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ

У тисячах українських гривень

| | Примітки | За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року | За рік, що закінчився 31 грудня 2024 року |
|---|----------|--|--|
| РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ ВІД ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: | | | |
| Надходження авансів від покупців | | 24 850 | 16 050 |
| Надходження від повернення авансів | | - | 71 |
| Інші надходження | | - | 503 |
| Витрачання на оплату товарів та послуг | | (2 300) | (1 577) |
| Витрачання на повернення авансів | | - | (341) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податків і зборів | | (46) | (201) |
| Інші витрачання | | (13) | (69) |
| ЧИСТІ ГРОШОВІ ПОТОКИ, ОТРИМАНІ ВІД ОПЕРАЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ | | 22 491 | 14 436 |
| РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ ВІД ІНВЕСТИЦІЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ: | | | |
| Отримані проценти за виданими позиками | | 694 226 | 78 500 |
| Отримані відсотки за залишками грошових коштів | 12 | 423 | 175 |
| Надання позик | 25 | (2 232 236) | (94 200) |
| Надходження від погашення позик | | 1 515 672 | - |
| ЧИСТІ ГРОШОВІ ПОТОКИ, ВИКОРИСТАНІ В ІНВЕСТИЦІЙНІЙ ДІЯЛЬНОСТІ | | (21 915) | (15 525) |
| ЧИСТЕ ЗБІЛЬШЕННЯ /(ЗМЕНШЕННЯ) ГРОШОВИХ КОШТІВ | | | |
| Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду | 12 | 801 | 1 890 |
| ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ НА КІНЕЦЬ ПЕРІОДУ | 12 | 1 377 | 801 |

Примітки, що додаються на сторінках 18-55, є невід'ємною частиною фінансової звітності

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»
ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ
У тисячах українських гривень

| | СТАТУТНИЙ КАПІТАЛ | ЕМІСІЙНИЙ ДОХІД | НЕОПЛАЧЕНИЙ КАПІТАЛ | НЕРОЗ- ПОДІЛЕНИЙ ПРИБУТОК | ВСЬОГО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ |
|--|----------------------|--------------------|------------------------|---------------------------------|------------------------------|
| СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ | 100 000 | 22 067 | -94 069 | 618 244 | 646 242 |
| Чистий прибуток за рік | - | - | - | 449 869 | 449 869 |
| ВСЬОГО СУКУПНИЙ ДОХІД | - | - | - | 449 869 | 449 869 |
| СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ | 100 000 | 22 067 | (94 069) | 1 068 113 | 1 096 111 |
| Чистий прибуток за рік | - | - | - | 234 817 | 234 817 |
| ВСЬОГО СУКУПНИЙ ДОХІД | - | - | - | 234 817 | 234 817 |
| СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2025 РОКУ | 100 000 | 22 067 | -94 069 | 1 302 930 | 1 330 928 |

Примітки, що додаються на сторінках 18-55, є невід'ємною частиною фінансової звітності

1. Загальна інформація

Інформація про закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд

Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Глобал тренд» (далі – Фонд) є створеним 17 липня 2018 року. Активи Фонду знаходяться в управлінні Товариства з обмеженою відповідальністю «Компанії з управління активами «Валприм» (далі – Товариство).

| | |
|--|--|
| Найменування | Акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Глобал тренд» |
| Основний вид діяльності КВЕД: | 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти |
| Тип Фонду | Закритий |
| Вид Фонду | Недиверсифікований |
| Належність Фонду до біржового або венчурного | Венчурний |
| Ідентифікаційний код юридичної особи | 42313871 |
| Місцезнаходження | 01021, м. Київ, Кловський узвіз, будинок 9/2, офіс 67 |
| Дата державної реєстрації Фонду | 17.07.2018 р., № 1068 102 0000 051359 Голосіївська районна в місті Києві державна адміністрація |
| Дата та номер свідоцтва про внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування | Свідоцтво про внесення Фонду до Реєстру № 00645 від 02 серпня 2018 року |
| Реєстраційний код за ЄДРІСІ | 13300645 |

З 01.01.2024 року Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку припинила ведення Державного реєстру фінансових установ у зв'язку із втратою чинності ЗУ «Про фінансові послуги та державне регулювання ринків фінансових послуг». Отже, корпоративні інвестиційні фонди з 1 січня 2024 року втратили статус фінансових установ.

Фонд створений з метою отримання прибутку від здійснення діяльності зі спільного інвестування, забезпечення прибутковості вкладень та приросту вкладених коштів учасників Фонду.

Умови функціонування, ризики, політична та економічна ситуація в Україні

Фонд здійснює свою діяльність в Україні в умовах підвищеної невизначеності, зумовленої триваючою повномасштабною воєнною агресією російської федерації, складною політичною ситуацією та впливом цих факторів на макроекономічне середовище. Така ситуація суттєво впливає на загальні умови ведення бізнесу, функціонування фінансового сектору, платоспроможність контрагентів та інвестиційний клімат у країні.

Політична ситуація в Україні протягом 2025 року залишалася напруженою у зв'язку з триваючими бойовими діями, що обумовлює збереження військового та адміністративного режимів, обмежень у певних сферах економічної діяльності та високий рівень невизначеності щодо безпекового середовища. Регуляторне середовище характеризується підвищеною

динамічністю, включаючи зміни в нормативних вимогах до фінансового сектору, валютного регулювання, фінансового моніторингу та оподаткування.

Економічна ситуація в Україні у 2025 році була обмежена зовнішніми та внутрішніми ризиками, включно з впливом бойових дій на виробничу та логістичну інфраструктуру, зниженням ділової активності та обмеженим доступом до довгострокових фінансових ресурсів. Прогнозувалось і частково спостерігалось зростання ВВП (оцінки варіювались від 1.8% до 3.5-4%), що забезпечувалося внутрішнім споживанням, відновленням експорту через морський коридор та інвестиціями, особливо в оборонно-промисловий комплекс.

Спостерігалось зниження інфляції порівняно з попередніми роками, завдяки стабілізації цін на енергоносії та кращим врожаям, хоча загалом вона залишалася двозначною.

Динаміка курсу гривні до долара у 2025 році характеризувалась відносною стабільністю та коливаннями в межах 40-42 гривень за долар, з невеликим зростанням до кінця року, завдяки діям НБУ, що стримували надмірне ослаблення гривні на фоні загального послаблення долара у світі, особливо до євро.

В Україні у 2025 році продовжувалися регулярні відключення електроенергії та графіки планових відключень, що мають безпосередній вплив на економічну активність, інфраструктуру та операційну стабільність бізнесу. Напередодні зимового періоду влада впровадила графіки погодинних відключень у багатьох регіонах, що пов'язано із загрозою масштабних пошкоджень енергетичної інфраструктури внаслідок воєнних дій та підвищеним навантаженням мережі в холодну пору року.

Керівництво Товариства слідує за станом розвитку поточної ситуації та вживає заходів для мінімізації будь-яких негативних наслідків, наскільки це можливо. Керівництво зазначає, що у зв'язку з макроекономічними та політичними змінами не виключено подальшого погіршення зовнішніх факторів середовища в майбутньому, в якому здійснює свою діяльність Фонд. Ця річна фінансова звітність відображає поточну оцінку керівництва щодо впливу умов здійснення діяльності в Україні на операційну діяльність та фінансовий стан Фонду. Майбутні умови здійснення діяльності можуть відрізнятися від оцінок керівництва.

2. Основи підготовки фінансової звітності

Заява про відповідність МСФЗ

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

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду є Міжнародні стандарти фінансової звітності (далі – МСФЗ).

Підготовлена Товариством фінансова звітність Фонду відповідає всім вимогам чинних МСФЗ, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, зіставної та зрозумілої інформації.

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

Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком таких фінансових активів, як фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю.

Підготовка фінансової звітності вимагає від керівництва використання припущень і оцінок, які впливають на представлені в звітності суми активів і зобов'язань, розкриття умовних зобов'язань, а також суми доходів і витрат, відображені в фінансовій звітності за звітний період. В силу властивої таким оцінкам невизначеності, фактичні результати, відображені в майбутніх періодах, можуть відрізнятися від даних оцінок. Найбільш критичні припущення і оцінки, використані при підготовці цієї фінансової звітності, розкриті в Примітці 3.

Здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі

Фінансова звітність підготовлена на основі припущення, що Фонд здатний продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Це припущення передбачає реалізацію активів і виконання зобов'язань в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не містить будь-яких коригувань відображених сум активів, які були б необхідні, якщо б Фонд не мав можливості продовжувати свою діяльність в майбутньому або якби Фонд реалізовував свої активи не в ході звичайної діяльності.

Керівництво Товариства, в межах своєї компетенції, визнає, що тривалість та розвиток військових дій є джерелом суттєвої невизначеності, яка може викликати значні сумніви щодо здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Незважаючи на зазначену суттєву невизначеність, керівництво продовжує вживати заходів для мінімізації їх впливу на Фонд і вважає, що підготовка фінансової звітності на основі припущення, що Фонд спроможний продовжувати свою діяльність на безперервній основі, є обґрунтованою

3. Застосування оціночних суджень та припущень

Підготовка фінансової звітності відповідно до МСФЗ вимагає від керівництва застосування оціночних суджень і припущень, які впливають на застосування облікової політики, величину активів і зобов'язань, доходів і витрат, відображених у фінансовій звітності. Фактичні результати можуть відрізнятися від оціночних суджень.

Оцінки і основні припущення переглядаються на постійній основі. Наслідки тієї чи іншої зміни в обліковій оцінці відображаються в тому періоді, в якому оцінка була переглянута, і в майбутніх періодах, якщо зміна зачіпає як звітний, так і майбутні періоди.

Найбільш значущі сфери, що вимагають використання оціночних суджень і припущень, включають:

- резерви під очікувані кредитні збитки;
- використання ставок дисконтування;
- оцінка фінансових інвестицій за справедливою вартістю.

а. Резерви під очікувані кредитні збитки - Товариство проводить нарахування резервів під очікувані кредитні збитки з метою покриття потенційних збитків, що виникають у разі нездатності контрагента здійснити необхідні платежі.

При оцінці достатності резерву під очікувані кредитні збитки керівництво враховує поточні умови в економіці в цілому, строк виникнення залишків непогашеної заборгованості, досвід Товариства зі списання заборгованості, кредитоспроможність контрагентів і зміну умов здійснення платежів. Зміни в економіці, галузі або фінансовому становищі окремих контрагентів можуть спричинити коригування розміру резервів під очікувані кредитні збитки, відображених в фінансовій звітності. Ставки оціночних резервів встановлюються в залежності від оцінок

керівництва Товариства величини ризику неотримання коштів від контрагентів.

b. Використання ставок дисконтування - для дисконтування керівництво визначило доцільним використовувати облікову ставку Національного банку України (далі – НБУ), скориговану на ризику, притаманні сфері діяльності Фонду на дату виникнення активу.

c. Оцінка фінансових інвестицій за справедливою вартістю. Справедлива вартість фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, відповідно до МСФЗ 9, визначається Товариством з використанням методів оцінки, таких як метод чистих активів. В якості вхідних даних, якщо можливо, використовується інформація, отримана на спостережуваних ринках і фінансова звітність компаній, проте у тих випадках, коли це не уявляється практично здійсненним, потрібна певна частка судження для встановлення справедливої вартості. Судження містять облік таких вхідних даних, як ризик ліквідності, кредитний ризик і волатильність. Зміни в припущеннях щодо цих факторів можуть вплинути на справедливу вартість фінансових інвестицій, відображену у фінансовій звітності.

4. Суттєві положення облікової політики

Зазначені нижче основні принципи облікової політики використовувалися Товариством на постійній основі під час складання фінансової звітності. Змін в обліковій політиці протягом року, що закінчився 31 грудня 2025 року, в порівнянні з останньою річною фінансовою звітністю, не відбувалось.

Функціональна валюта та валюта подання

Функціональною валютою і валютою подання звітності Фонду є українська гривня - валюта економічного середовища, в якому працює Фонд.

Фінансова звітність представлена в Українській гривні. Уся фінансова інформація, представлена в Українських гривнях, округлюється до найближчої тисячі, якщо не зазначене інше. Операції в інших валютах розглядаються як операції в іноземній валюті.

Фінансові інструменти

Фінансові активи і фінансові зобов'язання відображаються в Звіті про фінансовий стан Фонду тоді, коли Фонд стає стороною за договором щодо відповідного фінансового інструменту. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

Фінансові активи

В момент початкового визнання Товариство здійснює їх класифікацію та визначає модель подальшої оцінки.

Класифікація фінансових активів здійснюється, виходячи з:

- бізнес-моделі, яку використовує Товариство для управління фінансовими активами та
- характеристик фінансового активу, пов'язаних з передбаченими договором грошовими потоками.

Товариство класифікує свої фінансові активи за наступними категоріями:

- фінансові активи, які оцінюються за амортизованою вартістю;
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через інший сукупний дохід;
- фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

У Фонду станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року є такі фінансові активи, як позики видані, дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів та грошові кошти та їх еквіваленти, що оцінюються за амортизованою вартістю. Також у Фонду є фінансові інвестиції, що оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові активи класифікуються як оборотні активи, за винятком фінансових активів з терміном погашення більше 12 місяців після звітної дати. Такі фінансові активи класифікуються як необоротні активи.

Фінансові активи, які оцінюються за амортизованою вартістю

Такі фінансові активи Товариства спочатку враховуються за справедливою вартістю, а потім оцінюються по вартості, яка амортизується з використанням ефективної ставки відсотка, оскільки дані інструменти утримуються в рамках бізнес-моделі, націленої на отримання передбачених договором грошових потоків, які є виключно погашенням основної суми боргу і відсотків на непогашену частину основної суми.

Метод ефективного відсотка використовується для розрахунку амортизованої вартості фінансового активу та розподілу процентних доходів протягом відповідного періоду. Ефективна ставка відсотка являє собою ставку, що забезпечує дисконтування очікуваних майбутніх грошових надходжень протягом очікуваного терміну дії фінансового активу або більш короткого терміну, якщо це може бути застосовано.

Метод ефективного відсотка може не застосовуватися, якщо заборгованість є поточною, та її дисконтування не призведе до суттєвого впливу на фінансовий результат Товариства.

Якщо ефективна ставка відсотка переглянута з метою відображення справедливої вартості фінансових активів на поточну дату, Товариство перераховує балансову вартість шляхом обчислення теперішньої вартості попередньо оцінених майбутніх грошових потоків за переглянutoю ефективною ставкою відсотка фінансового інструмента.

Резерв під очікувані кредитні збитки

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» вимагає, щоб компанія створювала резерв під очікувані кредитні збитки щодо всіх фінансових активів, які не оцінюються за справедливою вартістю через прибутки або збитки, а також зобов'язань по наданню позик і договорів фінансової гарантії.

Товариство відображає очікувані кредитні збитки та зміни очікуваних кредитних збитків на кожну звітну дату, щоб відобразити зміни в кредитному ризику після первісного визнання.

Товариство застосовує спрощений підхід та визнає резерви під очікувані кредитні збитки за дебіторською заборгованістю в сумі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії інструмента, не залежно від наявності суттєвого компонента фінансування.

Для оцінки очікуваних кредитних збитків торговельна дебіторська заборгованість, договірні активи та дебіторська заборгованість за договорами оренди групується на базі загальних характеристик кредитного ризику та строку існування заборгованості. Очікувані кредитні збитки базуються на історії платежів від контрагентів за період 36 місяців до дати фінансової звітності та відповідних історичних кредитних збитків, понесених протягом цього періоду. Історичні показники збитків коригуються для відображення поточної та прогнозованої інформації про макроекономічні фактори, що впливають на спроможність клієнтів погашати дебіторську заборгованість.

Торговельна дебіторська заборгованість та контрактні активи списуються, якщо немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування. Ознаки того, що немає обґрунтованих очікувань щодо відшкодування, включають, серед іншого, неспроможність дебітора погодити план

погашення заборгованості з Товариством, а також неспроможність здійснювати передбачені договором платежі протягом періоду, що перевищує 120 днів з моменту виникнення прострочення.

Для всіх інших фінансових активів Товариство застосовує загальну модель щодо нарахування резерву очікуваних кредитних збитків.

Резерви під очікувані кредитні збитки повинні визнаватися в сумі, що дорівнює або очікуваним кредитним збиткам за 12 місяців, або очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії інструмента.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під очікувані збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

Якщо станом на звітну дату кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значущого зростання з моменту первісного визнання, то, з урахуванням положень пунктів 5.5.13–5.5.16 МСФЗ 9, Товариство оцінює резерв під очікувані збитки за таким фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам.

Якщо Товариство оцінило у попередньому звітному періоді резерв під очікувані збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, але станом на поточну звітну дату з'ясувало, що критерії пункту 5.5.3 МСФЗ 9 більше не виконуються, то Товариство оцінює резерв під очікувані збитки в розмірі, що дорівнює 12-місячним очікуваним кредитним збиткам станом на поточну звітну дату.

Товариство розділяє фінансові активи на основі загальних характеристик кредитного ризику, таких як: тип фінансового інструменту, рейтинг кредитного ризику, тип боржника чи емітента, дати первісного визнання фінансового активу, та застосовує до них історичний відсоток кредитних збитків, що базується на досвіді Товариства щодо виникнення таких збитків, скоригованого на специфічні фактори для боржників та загальних економічних умов.

Визначення дефолту

Фінансовий актив вважається таким, що перебуває в стані дефолту, коли Товариство має інформацію про значні фінансові труднощі емітента у вигляді недостатності ліквідних активів для погашення платежів по фінансовому інструменту в договірні строки. Ця інформація оцінюється на підставі ряду факторів, у тому числі ключових показників ліквідності і платоспроможності. Вважається, що дефолт настає не пізніше, ніж фінансовий актив стане простроченим на 90 днів. Інструмент вважається знеціненим, якщо він відповідає визначенню дефолту активу.

Оцінка того, чи зазнав кредитний ризик значного зростання з моменту первісного визнання фінансового активу

Товариство застосовує 3 стадії зменшення корисності залежно від погіршення кредитної якості активу.

На першій стадії у фінансового активу відсутнє значне зростання ризику і Товариство оцінює 12-місячні очікувані кредитні збитки. Друга стадія – суттєве підвищення кредитного ризику фінансового активу і очікувані кредитні збитки оцінюються за весь час дії фінансового активу. Третя стадія – знецінення (дефолт).

Під час оцінки змін кредитного ризику з моменту первісного визнання, Товариство використовує якісну оцінку, яка в першу чергу базується на порівнянні прогнозованих ключових показників протягом очікуваного строку дії активу при первісному визнанні та прогнозних показників за строк дії, що залишився на звітну дату. Під час такої оцінки Товариство враховує доступну прогнозну інформацію щодо економічного та ділового середовища, в якому працює контрагент.

Товариство здійснює порівняння з використанням різних економічних коефіцієнтів, а також коефіцієнтів покриття та ліквідності. Під час здійснення оцінки вважається, що якщо початкові прогнози не були досягнуті або не очікуються, що будуть досягнуті, протягом 6 місяців і більше, то цей факт свідчить про значне зростання кредитного ризику. Допускаються певні рівні відхилення від прогнозних показників відповідно до розуміння Товариством їх важливості в контексті виявлення значного зростання кредитного ризику для конкретного емітента. Незважаючи на спосіб, яким Товариство оцінює значне зростання кредитного ризику, у разі прострочення договірних платежів більш ніж на 60 днів приймається припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим активом зазнав значного зростання з моменту первісного визнання.

Товариством, під час оцінювання змін у кредитному ризику, можуть бути використані інші доречні показники, у тому числі, але не виключно:

- зміни у ставках або умовах наявного фінансового інструмента, які значно відрізнялися б, якби цей інструмент був новоствореним або нововиданим станом на звітну дату у зв'язку зі змінами в кредитному ризику за фінансовим інструментом із моменту первісного визнання;
- інша ринкова інформація щодо позичальника на кшталт змін у цінах боргових інструментів та інструментів власного капіталу позичальника;
- фактична або очікувана значна зміна в зовнішньому кредитному рейтингу фінансового інструмента або емітента в цілому;
- наявні або прогнозовані несприятливі зміни в умовах бізнесу, фінансових або економічних умовах, котрі, як очікується, призведуть до значних змін у здатності позичальника виконувати свої боргові зобов'язання на кшталт фактичного або очікуваного зростання ставок відсотка чи фактичного або очікуваного значного зростання рівнів безробіття;
- фактична або очікувана значна несприятлива зміна в умовах регулювання, економічному або технологічному середовищі діяльності позичальника, що значно змінює здатність позичальника виконувати свої боргові зобов'язання, на кшталт падіння попиту на продукцію позичальника через зміни в технологічній сфері;
- значна зміна величини наданого забезпечення;
- очікувані зміни в документації позики, включаючи очікуване порушення договору, що призводить до відмови від застосування його умов (ковенантів) або внесення змін до них, установлення канікул для сплати процентів, ступінчасте підвищення ставки відсотка, висунення вимог щодо надання додаткової застави або додаткових гарантій, або внесення інших змін у договірну базу інструмента.

Станом на кожну звітну дату суб'єкт господарювання оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значущого зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки суб'єкт господарювання замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки суб'єкт господарювання порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну

дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значуще зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

Якщо договірні грошові потоки за фінансовим активом зазнали перегляду або модифікації, а визнання фінансового активу припинене не було, то Товариство оцінює, чи мало місце значуще зростання кредитного ризику за фінансовим інструментом шляхом порівняння:

- ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) станом на звітну дату (на основі модифікованих договірних умов); і
- ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) станом на дату первісного визнання (на основі первісних договірних умов, що не зазнали модифікації).

Товариство проводить нарахування оціночного резерву під очікувані кредитні збитки на кожну звітну дату. Нараховані суми оціночного резерву під очікувані кредитні збитки відображаються в Звіті про фінансовий стан в складі фінансових активів, а витрати по нарахуванню - в операційних витратах в Звіті про сукупний дохід.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибуток або збиток при первісному визнанні відображаються за справедливою вартістю без урахування витрат на операції. Витрати на операції з придбання таких фінансових активів відображаються за рахунками витрат на дату їх здійснення.

Товариство оцінює наявні у Фонду фінансові активи відповідно до вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», використовуючи наявну та необхідну інформацію. У випадках, коли справедлива вартість фінансових активів, визнаних у Звіті про фінансовий стан, не може бути визначена на підставі даних активних ринків, вона визначається з використанням методів оцінки, зокрема методу чистих активів.

В якості вхідних даних, якщо можливо, використовується інформація, отримана на спостережуваних ринках, проте у тих випадках, коли це не уявляється практично здійсненим, потрібна певна частка судження для встановлення справедливої вартості. Судження містять облік таких вхідних даних, як ризик ліквідності, кредитний ризик і волатильність. Зміни в припущеннях щодо цих факторів можуть вплинути на справедливую вартість фінансових інструментів, відображену у фінансовій звітності.

Припинення визнання фінансових активів

Припинення визнання фінансових активів відбувається якщо:

- строк дії прав на грошові потоки, що визначені умовами договору фінансового активу, закінчується;
- передавання фінансового активу відповідає критеріям припинення;
- списання фінансового активу за рахунок резерву очікуваних кредитних збитків.

Контроль за переданим активом відсутній, якщо сторона, якій цей актив передається, має реальну змогу його продати непов'язаній третій стороні та може здійснити цей продаж в односторонньому порядку без необхідності встановлювати додаткові обмеження щодо такого передавання.

Будь-який прибуток або збиток, що виникають при припиненні визнання, визнається безпосередньо у складі прибутку або збитку і відображається в інших прибутках або збитках разом із прибутками і збитками від курсових різниць.

Якщо контроль за фінансовим активом не зберігається, визнання такого активу припиняється, інакше, у разі збереження контролю за фінансовим активом, продовжується його визнання у межах подальшої участі в ньому.

Фінансові зобов'язання

Фінансові зобов'язання оцінюються за амортизованою вартістю, за виключенням:

- фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки через прибутки/збитки;
- фінансових зобов'язань, які виникають у разі, коли передавання фінансового активу не відповідає умовам припинення визнання або коли застосовується принцип продовження участі;
- договорів фінансової гарантії, авалю, поруки;
- зобов'язань з кредитування за ставкою, нижче ринкової;

У Фонду станом на 31 грудня 2025 року та на 31 грудня 2024 року є такі фінансові зобов'язання, як короткострокова кредиторська заборгованість за отримані послуги та інші короткострокові зобов'язання.

Кредиторська заборгованість нараховується, коли контрагент виконав свої зобов'язання за договором, і спочатку враховується за справедливою вартістю, а надалі за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної процентної ставки.

Метод ефективного відсотка не застосовується, якщо заборгованість є поточною, та її дисконтування не призведе до суттєвого впливу на фінансовий результат Товариства.

Товариство списує фінансові зобов'язання тільки в разі їх погашення, анулювання або закінчення терміну дії. Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання, визнання якого припиняється, і сплаченою або належною до сплати винагородою визнається в прибутку чи збитку.

Згортання фінансових активів та зобов'язань

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

Грошові кошти та їх еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках.

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

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

Оцінка за справедливою вартістю

Справедлива вартість - це ціна, яка була б отримана за продаж активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції на основному (або найсприятливішому) ринку на дату

оцінки за поточних ринкових умов (тобто вихідна ціна), незалежно від того, чи спостерігається така ціна безпосередньо, чи оцінена за допомогою іншого методу оцінювання.

Товариство використовує такі моделі оцінки, які є доречними в даних обставинах і для яких доступні дані, достатні для оцінки справедливої вартості, і при цьому дозволяють максимально використовувати релевантні спостережувані вхідні дані та звести до мінімуму використання неспостережуваних вхідних даних.

Всі активи та зобов'язання, справедлива вартість яких розкривається у фінансовій звітності, класифікуються в рамках описаної нижче ієрархії джерел справедливої вартості на основі початкових даних самого низького рівня, які є значними для оцінки по справедливій вартості в цілому:

Рівень 1 - Ринкові котирування цін на активному ринку по ідентичним активам або зобов'язанням (без будь-яких коригувань);

Рівень 2 - Моделі оцінки, в яких суттєві для оцінки по справедливій вартості початкові дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, прямо або побічно спостерігаються на ринку;

Рівень 3 - Моделі оцінки, в яких суттєві для оцінки по справедливій вартості початкові дані, що відносяться до найбільш низького рівня ієрархії, не є такими, що спостерігаються на ринку.

Справедлива вартість активу або зобов'язання оцінюється з використанням припущень, які використовувалися б учасниками ринку під час встановлення ціни на актив або зобов'язання за умови, що учасники ринку діють у своїх найкращих економічних інтересах.

На кожну звітну дату Товариство аналізує зміни вартості активів, які необхідно повторно проаналізувати або повторно оцінити відповідно до облікової політики. У рамках такого аналізу Товариство перевіряє основні вхідні дані, які застосовувалися при останній оцінці, шляхом порівняння інформації.

Нефінансові активи

Необоротні нефінансові активи складаються з інвестиційної участі у діях, пов'язаних з будівництвом об'єктів нерухомості, оплачених інвесторами і облігацій, погашення яких відбуватиметься шляхом отримання квадратних метрів нерухомості.

Первісне визнання інвестиційної участі відбувається за справедливою вартістю, яка визначається за допомогою звітів про незалежну оцінку ринкової вартості житлової нерухомості. Подальше оцінка здійснюється за собівартістю за вирахуванням накопичених збитків від знецінення, якщо такі є.

Облігації оцінюються за собівартістю.

Зменшення корисності нефінансових активів

На кожну звітну дату Товариство здійснює перевірку балансової вартості своїх нефінансових активів з тим, щоб визначити чи є ознаки знецінення цих активів.

У разі виявлення таких ознак розраховується сума очікуваного відшкодування активу з метою визначення розміру збитків від знецінення (якщо такі є). У тих випадках, коли визначити суму очікуваного відшкодування окремого активу неможливо, Товариство оцінює суму очікуваного відшкодування одиниці, яка генерує грошові потоки, до якої відноситься такий актив.

Сума очікуваного відшкодування є найбільшою з наступних величин: справедливої вартості активу, за вирахуванням витрат на реалізацію, і корисною вартості від використання активу. При оцінці корисної вартості від використання передбачувані майбутні грошові потоки дисконтуються до поточної вартості активів з використанням коефіцієнта дисконтування, що відображає поточну ринкову оцінку вартості грошей в часі і ризиків, специфічних для активу, щодо якого оцінка майбутніх грошових потоків не коригувалася.

Якщо поточна вартість активу або одиниці, яка генерує грошові потоки, перевищує його суму очікуваного відшкодування, поточна вартість такого активу (одиниці) повинна бути зменшена до суми очікуваного відшкодування.

У разі подальшого відновлення збитків від знецінення, балансова вартість активу (одиниці, яка генерує грошові потоки) збільшується до суми, отриманої в результаті нової оцінки його очікуваного відшкодування таким чином, щоб така збільшена сума не перевищувала балансову вартість, яка була б визначена, якби в попередні роки не був визнаний збиток від знецінення активу (одиниці, яка генерує грошові потоки). Будь-яке відновлення збитку від знецінення відображається безпосередньо в складі того звіту, за яким раніше було визнано знецінення.

Одиницею, яка генерує грошові потоки Фонду є вся діяльність Фонду.

Запаси

Запаси Фонду складаються з об'єктів нерухомого майна, отриманих за інвестиційними договорами та утримуваних для продажу. Запаси оцінюються за найменшою з двох величин: собівартості і чистої вартості реалізації.

Чиста вартість реалізації – попередньо оцінена ціна продажу у звичайному ході бізнесу мінус попередньо оцінені витрати на завершення та попередньо оцінені витрати, необхідні для здійснення продажу.

Визнання доходу

Фонд визнає дохід по мірі передачі обіцяних товарів і послуг покупцям в сумі, що відповідає винагороді, на яку, як очікується, вона має право, в обмін на товари і послуги. Фонд визнає дохід, коли виконується зобов'язання виконавця, тобто коли контроль над товарами або послугами, складовими зобов'язання виконавця, переходить до покупця.

Модель визнання виручки Фонду базується на наступних етапах відповідно до МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами»:

Етап 1: Ідентифікація договору з покупцем;

Етап 2: Ідентифікація зобов'язань до виконання, передбачених договором;

Етап 3: Визначення ціни угоди;

Етап 4: Розподіл ціни угоди між зобов'язаннями до виконання, передбаченими договором;

Етап 5: Визнання доходу в момент (або в міру) виконання кожного зобов'язання до виконання.

Згідно з вимогами МСФЗ 15 Товариством було проведено аналіз доходів для ідентифікації категорій виручки згідно їх суті, ризиків та контролів, що їм притаманні, в результаті чого було виявлено пріоритетний напрямком інвестиційної діяльності Фонду – інвестування в будівництво. Товариство реалізує квартири, що знаходяться на балансі Фонду в складі запасів.

Категорія являє собою договори по продажу нерухомості клієнту. Договори укладаються в письмовій формі та містять всі необхідні реквізити, у тому числі, права та обов'язки сторін, умови оплати та опис характеру послуг, що будуть надаватись. Договори змінюють майбутні грошові потоки від діяльності та ризики, відповідно мають комерційну сутність. Фонд має велику кількість подібних договорів, кожний з котрих не є окремо суттєвим. У Товариства доступний великий об'єм історичної інформації, що свідчить про велику ймовірність отримання компенсації у майбутньому. Невизначеність щодо ймовірності отримання компенсації на початку дії угоди обліковується в майбутньому як можливі збитки від знецінення дебіторської заборгованості.

Визнання доходу (продовження)

Договори в рамках категорії містять зобов'язання Фонду по постачанню та передачі у власність клієнта об'єкту нерухомості. Відповідно до характеру домовленостей між Фондом та клієнтами, зобов'язання в рамках угоди задовольняються в певний момент часу. Товариство

визначає єдине зобов'язання до виконання в рамках угод, що полягає у постачанні об'єкту нерухомості.

Товариство визнає дохід від звичайної діяльності за контрактами, в момент, коли клієнт отримує контроль над результатом виконання послуг, у вигляді передачі права власності на об'єкт нерухомості. Товариство вважає моментом передачі контролю момент, коли до клієнта передані всі ризики та вигоди від виконання даних угод, у компанії більше не залишається зобов'язань в рамках цієї угоди та клієнт не має претензій щодо виконання. Такий момент затверджується сторонами у вигляді підписання відповідних офіційних документів.

Відповідно до умов договору, Фонд отримує часткову передоплату за свої послуги, при чому період часу між датою оплати та датою переходу прав власності може бути більшим за рік. Різниця між обіцяною компенсацією та ціною продажу у грошових коштах товару виникає не з причини надання фінансових коштів Фонду. Передоплати за договорами передбачені для надання Фонду захисту від дій клієнта, якщо він не виконає повністю деякі або всі свої зобов'язання за договором. Відповідно до п. 62в МСФЗ 15, Товариство вважає, що істотного компоненту фінансування в договорах продажу нерухомості не існує.

У всіх договірних відносинах по продажу нерухомості Товариство виступає як принципал. Модифікації договорів зазвичай відбуваються до моменту визнання виручки, відповідно включаються в ціну операції в момент їх виникнення та не призводять до коригувань. Зазвичай договори не містять змінної компенсації, та сума, що вказана в договорі, відображає очікувану компенсацію за виконання.

Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

Статутний капітал, емісійний дохід, неоплачений капітал, нерозподілений прибуток

Реєстрація випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду в сумі номінальної вартості зареєстрованих акцій відображається як зареєстрований статутний капітал на підставі відомостей про отримання свідоцтва про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду. При цьому номінальна вартість зареєстрованих, але не розміщених акцій корпоративного інвестиційного фонду відображається як неоплачений капітал.

При первинному розміщенні акцій корпоративного інвестиційного фонду після набуття права власності на розміщені акції сума відображеного неоплаченого капіталу зменшується на суму коштів, отриманих в їх оплату від засновників, у розмірі номінальної вартості акцій.

При цьому в разі розміщення акцій корпоративного інвестиційного фонду:

- за ціною вище номінальної вартості отриманий емісійний дохід (сума перевищення ціни розміщення над номінальною вартістю) відображається як емісійний дохід;
- за ціною нижче номінальної вартості різниця між номінальною вартістю та ціною розміщення акцій фонду відноситься на зменшення емісійного доходу в частині наявного накопиченого залишку. Сума різниці між номінальною вартістю та ціною розміщення цих цінних паперів, непокрита залишком емісійного доходу, відображається як непокриті збитки.

Нерозподілений прибуток є наслідком господарської діяльності Фонду і визначається сумою доходів за виключенням витрат від операцій з активами та зобов'язаннями Фонду.

Оренда

У момент укладення договору Товариство визначає, чи є договір в цілому або його окремі компоненти договором оренди. Договір в цілому або його окремі компоненти є договором

оренди, якщо за цим договором передається право контролювати користування ідентифікованим активом (базовим активом) протягом певного періоду часу в обмін на компенсацію.

Фонд як орендар є стороною договору оренди щодо частини приміщення офісу (базовий актив).

Товариство застосувало вимоги п. 5 МСФЗ 16 «Оренда» в частині звільнення від визнання, так як базовий актив є малоцінним (меншим за 150 тис. грн). Товариство визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати Фонду на прямолінійній основі протягом строку оренди.

Податок на прибуток

Оскільки, згідно з пп.141.6.1 п.141.6 статті 141 чинного ПКУ звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо), податок на прибуток на операції Фонду не нараховується.

Забезпечення

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

Умовні зобов'язання та активи

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

5. Нові стандарти, інтерпретації і поправки до діючих стандартів та інтерпретацій

Нові стандарти, інтерпретації і поправки до діючих стандартів та інтерпретацій, вперше застосовані Товариством в поточному періоді

Облікова політика, що застосовується при підготовці цієї фінансової звітності, відповідає обліковій політиці, яку застосовували при підготовці фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, за винятком змін, описаних нижче.

У поточному періоді Товариство застосувало низку поправок до стандартів МСФЗ, що набули чинності для періоду, що починається 1 січня 2025 року.

| МСФЗ | Набуває чинності | Вплив застосування на фінансову звітність |
|--|------------------|---|
| Поправки до МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів» | 1 січня 2025 | Не матиме суттєвого впливу |

Застосування поправок не мало суттєвого впливу на розкриття інформації або на суми, які відображаються у цій фінансовій звітності.

Нові та переглянуті МСФЗ та інтерпретації, які випущені, але ще не набули чинності

На дату затвердження цієї річної фінансової звітності, Товариство не застосовувало поправки які були випущені, але ще не набули чинності:

| МСФЗ | Набуває чинності | Вплив застосування на фінансову звітність |
|--|------------------|---|
| Поправки до класифікації та оцінки фінансових інструментів — Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 | 1 січня 2026 | Очікується, що вплив буде обмежений та переважно стосуватиметься розкриття інформації |
| Щорічні вдосконалення МСФЗ – Том 11: <ul style="list-style-type: none"> МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності» МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» | 1 січня 2026 | Не матиме суттєвого впливу |
| МСФЗ 18 «Презентація та розкриття у фінансовій звітності» | 1 січня 2027 | Не матиме суттєвого впливу |
| МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної підзвітності: Розкриття інформації» | 1 січня 2027 | Не матиме суттєвого впливу |

6. Управління фінансовими ризиками

Управління ризиками відіграє важливу роль в діяльності Фонду. Основні фінансові ризики, що притаманні діяльності Фонду, включають кредитні ризики, ризик ліквідності, а також ринковий 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. Опис політики управління зазначеними фінансовими ризиками Товариством наведено нижче.

Станом на 31 грудня 2025 року та на 31 грудня 2024 року у складі активів та зобов'язань Фонду були такі фінансові інструменти:

| | Балансова вартість | | Справедлива вартість | |
|--|--------------------|------------|----------------------|------------|
| | 31.12.2025 | 31.12.2024 | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
| | | | | |

| Фінансові активи за справедливою вартістю через прибуток та збиток: | | | | |
|--|-----------|---------|-----------|---------|
| Фінансові інвестиції | 4 | 1 | 4 | 1 |
| Фінансові активи за амортизованою вартістю: | | | | |
| Довгострокові позики видані | 18 816 | - | 18 816 | - |
| Поточні позики видані | 1 292 975 | 667 818 | 1 292 975 | 667 818 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 29 419 | 425 323 | 29 419 | 425 323 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 1 377 | 801 | 1 377 | 801 |
| | | | | |
| Фінансові зобов'язання за амортизованою вартістю: | | | | |
| Короткострокова кредиторська заборгованість за отримані послуги | 98 | 107 | 98 | 107 |
| Інші короткострокові зобов'язання | 226 | 226 | 226 | 226 |

Відповідно до вимог МСФЗ 7 необхідно розкрити справедливу вартість фінансових інструментів у такий спосіб, який дає змогу порівнювати її з балансовою вартістю. Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю наведена у таблиці вище.

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 позики видані, дебіторська заборгованість та грошові кошти та їх еквіваленти.

Враховуючи поточну нестабільну економічну ситуацію в зв'язку з повномасштабним вторгненням російської федерації на територію України, Товариство здійснює додаткові заходи щодо управління кредитним ризиком Фонду. Такі заходи включають в себе:

- постійний моніторинг та перегляд стратегії і політики щодо механізмів ідентифікації, оцінки, перевірки та контролю кредитних ризиків;
- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах Товариства (не залучаються нові контрагенти-позичальники);
- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Фонду простроченої дебіторської заборгованості;
- аналіз платоспроможності контрагентів Фонду.

Кредитна якість контрагентів оцінюється на основі досвіду роботи з цим контрагентом, на основі його кредитного рейтингу, проведеного зовнішніми та внутрішніми експертами, враховуючи всю наявну інформацію. Необхідність визнання очікуваних кредитних збитків аналізується кожного звітного періоду. Ставки оціночних резервів встановлюються в залежності від визначеної кредитної якості контрагента та в залежності від кількості днів прострочених платежів. Розрахунки відображають результати, враховуючи ймовірність, теперішню вартість грошей, підтверджену та обґрунтовану інформацію про минулі події, поточні умови та прогнозні майбутні економічні умови, що наявні на звітну дату.

Максимальна величина кредитного ризику щодо фінансових активів Фонду, - позик виданих, дебіторської заборгованості та грошових коштів та їх еквівалентів (Примітки 7, 10, 12), представлена балансовою вартістю таких фінансових активів.

Товариство оцінює величину ризику щодо грошових коштів та їх еквівалентів Фонду як низьку, бо кредитоспроможність банків, в яких розміщено кошти, підтверджена рейтинговими агентствами (Примітка 12).

Ризик щодо дебіторської заборгованості Фонду також не виходить за межі допустимого рівня, оскільки Товариство проінформоване про платоспроможність своїх контрагентів та здійснює додаткові заходи, описані вище, щодо управління кредитним ризиком Товариства.

Концентрації ризику виникають у разі, коли низка контрагентів здійснює схожі види діяльності, або їхня діяльність ведеться в одному географічному регіоні, або контрагенти мають аналогічні економічні характеристики, які в результаті зміни в економічних, політичних та інших умовах надають схожий вплив на здатність цих контрагентів виконати договірні зобов'язання.

Концентрації ризику відображають відносну чутливість результатів діяльності Фонду до змін в умовах, які впливають на певну галузь. Для того, щоб уникнути надмірних концентрацій ризику, політика та процедури Товариства включають у собі спеціальні принципи, створені задля підтримки диверсифікованого портфеля. Здійснюється відповідний контроль та управління виявленими концентраціями ризику.

Товариство оцінює концентрацію ризику щодо фінансових активів Фонду як середню, оскільки його контрагенти розташовані у одній юрисдикції та здійснюють свою діяльність у схожих галузях.

Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін, відсоткових ставок та валютних курсів.

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. Так як у Фонду відсутні фінансові інструменти, що чутливі до іншого цінового ризику, потенційні зміни його не вимірювалися та концентрація ризику дуже низька.

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

Оцінювання величини валютного ризику є одним з етапів процесу управління валютними ризиками. У процесі оцінювання валютного ризику, що здійснюється Товариством, враховуються такі параметри як визначення величини періоду утримання активів чи пасивів в іноземній валюті; визначення балансових сум активів і пасивів, що потрапляють у зону ризику; розрахунки структури й характеру втрат, які можуть мати місце у майбутніх угодах і операціях. Різноманітність валютних ризиків і чинників їх виникнення визначають можливість використання різних методів і моделей оцінювання валютних ризиків. Здійснюючи оцінку валютних ризиків, необхідно оцінювати ризик втрат як окремої валюти, що входить у портфель, так і всього портфеля валют у цілому.

Основним методом оцінки валютного ризику Фонду є аналіз чутливості.

Так як у Фонду відсутні фінансові інструменти у валюті, потенційні зміни його не вимірювалися та концентрація ризику дуже низька.

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

Оскільки Фонд не має плаваючих відсоткових ставок, він не є чутливим до відсоткового ризику та потенційні зміни не вимірювались.

Ризик ліквідності

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.

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

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

| Станом на 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 |
|---|-------------|---------------------------|-------------------------|-----------------------|----------------|------------|
| Короткострокова кредиторська заборгованість за отримані послуги | 98 | - | - | - | - | 98 |
| Інші короткострокові зобов'язання | - | 226 | - | - | - | 226 |
| Всього | 98 | 226 | - | - | - | 324 |
| Станом на 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 |
| Короткострокова кредиторська заборгованість за отримані послуги | 107 | - | - | - | - | 107 |
| Інші короткострокові зобов'язання | - | 226 | - | - | - | 226 |
| Всього | 107 | 226 | - | - | - | 333 |

7. Позики видані

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року позики видані були представлені таким чином:

| | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Довгострокові позики видані | 18 816 | - |

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

| | | |
|-----------------------|------------------|----------------|
| Поточні позики видані | 1 292 953 | 667 818 |
| Всього | 1 311 769 | 667 818 |

Станом на 31 грудня 2025 року позики видані були представлені таким чином:

| Позики видані | Валова балансова вартість | Дисконт | Резерв очікуваних кредитних збитків | Чиста балансова вартість |
|--|---------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Довгострокові позики видані: | | | | |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» (ЄДРПОУ 41170359) | 33 755 | -12 849 | -2 090 | 18 816 |
| Поточні позики видані: | | | | |
| ТОВ «ГІТАН» (ЄДРПОУ 40201349) | 1 202 588 | | -120 259 | 1 082 329 |
| ТОВ «СМЦ» (ЄДРПОУ 42820427) | 280 832 | | -70 208 | 210 624 |
| Всього | 1 517 175 | -12 849 | -192 557 | 1 311 769 |

Станом на 31.12.2025 року:

- була погашена позика ТОВ «ГІТАН» згідно договору №1 від 29.08.2022р. та видана короткострокова позика згідно договору №2 від 04.11.2025р.
- була погашена позика ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» згідно договору №1 від 24.04.2020р. та видана довгострокова позика згідно договору №2 від 31.10.2025р.
- була погашена позика ТОВ «СМЦ» згідно договору №1 від 17.01.2022р. та видана короткострокова позика згідно договору №2 від 19.11.2025р.

Строк погашення відповідно до Договору позики ТОВ «ГІТАН» – 04 листопада 2026 року (згідно Договору позики №2 від 04.11.2025 року) зі сплатою 17 процентів річних.

Строк погашення відповідно до Договору позики ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» – 31 жовтня 2030 року (згідно Договору позики №2 від 31.10.2025 року) зі сплатою 17 процентів річних.

Строк погашення відповідно до Договору позики ТОВ «СМЦ» – 19 листопада 2026 року (згідно Договору позики №2 від 19.11.2025 року) зі сплатою 17 процентів річних.

Розмір резерву під очікувані кредитні збитки ТОВ «ГІТАН» та ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» складає 10% станом на 31 грудня 2025 року. ТОВ «СМЦ» розмір резерву під очікувані кредитні збитки складає 25% станом на 31 грудня 2025 року.

Зміни величини нарахованого резерву ОКЗ по позикам за рік, що закінчився 31 грудня 2025, року наведено нижче:

| Назва контрагенту | ОКЗ станом на 31 грудня 2024 року | Нарахований резерв під ОКЗ | Відновлення резерву під ОКЗ | ОКЗ станом на 31 грудня 2025 року |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| ТОВ «ГІТАН» | 29 451 | 186 707 | -95899 | 120 259 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» | 30 633 | 10 399 | -38942 | 2 090 |
| ТОВ «СМЦ» | 42 354 | 74 066 | -46212 | 70 208 |

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

| | | | | |
|--------|---------|---------|----------|---------|
| Всього | 102 438 | 271 172 | -181 053 | 192 557 |
|--------|---------|---------|----------|---------|

Станом на 31 грудня 2024 року позики видані були представлені таким чином:

| Позики видані | Валова балансова вартість | Дисконт | Резерв очікуваних кредитних збитків | Чиста балансова вартість |
|--|---------------------------|----------------|-------------------------------------|--------------------------|
| Поточні позики видані: | | | | |
| ТОВ «ГІТАН» (ЄДРПОУ 40201349) | 307 838 | -13 326 | -29 451 | 265 061 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» (ЄДРПОУ 41170359) | 311 774 | -5 446 | -30 633 | 275 695 |
| ТОВ «СМЦ» (ЄДРПОУ 42820427) | 181 000 | -11 584 | -42 354 | 127 062 |
| Всього | 800 612 | -30 356 | -102 438 | 667 818 |

Строк погашення відповідно до Договору позики ТОВ «ГІТАН» №1 від 29.08.2022 р. було подовжено з 15 вересня 2024 року до 15 вересня 2025 року зі сплатою 12 процентів річних. В вересні 2024 відбулася пролонгація договору позики до 15.09.2025 р., з 01 січня 2024р. підвищилась процентна ставка до 17 процентів річних.

Строк погашення відповідно до Договору позики ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» – 22 квітня 2025 року (строк подовжено згідно Договору про внесення змін №7 від 22.04.2022 р. до Договору позики №1 від 23.04.2021 року) зі сплатою 17 процентів річних.

Строк погашення відповідно до Договору позики ТОВ «СМЦ» №1 від 17.01.2022 р. було подовжено з 31 грудня 2024 року до 31 грудня 2025 іроку зі сплатою 17 процентів річних. В грудні 2024 відбулася пролонгація договору позики до 31.12.2025р., з 01 січня 2024р. підвищилась процентна ставка з 10 до 17 процентів річних.

Розмір резерву під очікувані кредитні збитки ТОВ «ГІТАН» та ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» складає 10% станом на 31 грудня 2024 року. ТОВ «СМЦ» розмір резерву під очікувані кредитні збитки складає 25% станом на 31 грудня 2024 року.

Зміни величини нарахованого резерву ОКЗ по позикам за рік, що закінчився 31 грудня 2024, року наведено нижче:

| Назва контрагенту | ОКЗ станом на 31 грудня 2023 року | Нарахований резерв під ОКЗ | Відновлення резерву під ОКЗ | ОКЗ станом на 31 грудня 2024 року |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------------|
| ТОВ «ГІТАН» | 19 788 | 10 176 | -513 | 29 451 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» | 28 459 | 2 174 | - | 30 633 |
| ТОВ «СМЦ» | 18 002 | 26 253 | -1 901 | 42 354 |
| Всього | 66 249 | 38 603 | -2 414 | 102 438 |

8. Довгострокові фінансові інвестиції

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року довгострокові фінансові інвестиції були представлені таким чином:

| | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Довгострокові фінансові інвестиції | 4 | 1 |
| Всього | 4 | 1 |

В таблиці нижче наведена вартість придбання корпоративних прав в розрізі підприємств.

| | Вартість придбання, тис.грн. | Справедлива вартість на 31.12.2025р., тис.грн. | Частка, % | Вартість придбання, тис.грн. | Справедлива вартість на 31.12.2024 р., тис.грн. | Частка, % |
|-------------------------|------------------------------|--|-----------|------------------------------|---|-----------|
| ТОВ "КОМФОРТ-ТАУН РЕЛТ" | 0 | 0 | 10 | 0 | 0 | 10 |
| ТОВ "ЄВРОЖИТЛОГРУП" | 25 | 0 | 15 | 25 | 0 | 15 |
| ТОВ "СМЦ" | 29 | 0 | 24,9 | 29 | 0 | 24,9 |
| ТОВ "ГІТАН" | 0 | 0 | 21 | 0 | 0 | 21 |
| ТОВ "СПАК ІНВЕСТМЕНТС" | 17 | 4 | 100 | 17 | 1 | 100 |
| Всього | 71 | 4 | - | 71 | 1 | - |

9. Запаси

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року запаси були представлені таким чином:

| | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|--------------|----------------|----------------|
| Запаси | 5 692 | 14 065 |
| Разом | 5 692 | 14 065 |

В складі запасів обліковуються квартири, що отримані згідно інвестиційного договору з ТОВ «АНЕВА ІНДАСТРІ» та шляхом погашення облігацій. Нерухомість, яка обліковується у складі запасів, знаходиться в м. Київ, на території, яка не зазнала руйнувань та не знаходилась під окупацією.

Товариство визначило чисту вартість реалізації запасів Фонду і порівняло її з собівартістю. Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року меншою величиною є собівартість запасів.

10. Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів

Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів - це заборгованість за нарахованими процентами по позикам .

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

Станом на 31 грудня 2025 року дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів була представлена таким чином:

| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | Валова балансова вартість | Дисконт | Резерв очікуваних кредитних збитків | Чиста балансова вартість |
|--|---------------------------|-------------|-------------------------------------|--------------------------|
| ТОВ «ГІТАН» проценти | 27 908 | - | -2 791 | 25 117 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» проценти | 604 | -398 | -21 | 185 |
| ТОВ «СМЦ» проценти | 5 489 | - | -1 372 | 4 117 |
| Всього | 34 001 | -398 | -4 184 | 29 419 |

Станом на 31 грудня 2025 року дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованою комісією за обслуговування позики була представлена таким чином:

| Дебіторська заборгованість за розрахунками за розрахунками з нарахованою комісією (інша поточна дебіторська заборгованість) | Валова балансова вартість | Дисконт | Резерв очікуваних кредитних збитків | Чиста балансова вартість |
|---|---------------------------|------------|-------------------------------------|--------------------------|
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» комісія | 71 | -47 | -2 | 22 |
| Всього | 71 | -47 | -2 | 22 |

Розмір резерву під очікувані кредитні збитки складає 10% ТОВ «ГІТАН» та ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» станом на 31 грудня 2025 року. Розмір резерву під очікувані кредитні збитки складає 25% ТОВ «ГІТАН» станом на 31 грудня 2025 року.

Зміни величини нарахованого резерву ОКЗ протягом протягом року, що закінчився 31 грудня 2025 року, наведено нижче:

| Назва контрагенту | ОКЗ станом на 31 грудня 2024 року | Нарахований резерв під ОКЗ | Відновлення резерву під ОКЗ у зв'язку з поверненням заборгованості | ОКЗ станом на 31 грудня 2025 року |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|
| ТОВ «ГІТАН» | 4763 | 11 716 | -13688 | 2 791 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» | 38 105 | 2 074 | -40156 | 23 |
| ТОВ «СМЦ» | 13 173 | 10 311 | -22112 | 1 372 |
| Всього | 56 041 | 24 101 | -75 956 | 4 186 |

Станом на 31 грудня 2024 року дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів була представлена таким чином:

| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | Валова балансова вартість | Дисконт | Резерв очікуваних кредитних збитків | Чиста балансова вартість |
|--|---------------------------|---------|-------------------------------------|--------------------------|
|--|---------------------------|---------|-------------------------------------|--------------------------|

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

| | | | | |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| ТОВ «ГІТАН» проценти | 55 754 | -8 135 | -4 763 | 42 856 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» проценти | 144 300 | -9 550 | -13 475 | 121 275 |
| ТОВ «СМЦ» проценти | 65 864 | -13 173 | -13 173 | 39 518 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» комісія | 263 754 | -17 455 | -24 630 | 221 669 |
| АТ «СЕНС БАНК» відсотки на поточний рахунок | 5 | - | - | 5 |
| Всього | 529 677 | -48 313 | -56 041 | 425 323 |

Розмір резерву під очікувані кредитні збитки складає 10% ТОВ «ГІТАН» та ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» станом на 31 грудня 2024 року. Розмір резерву під очікувані кредитні збитки складає 25% ТОВ «ГІТАН» станом на 31 грудня 2024 року.

Зміни величини нарахованого резерву ОКЗ протягом року, що закінчився 31 грудня 2024 року, наведено нижче:

| Назва контрагенту | ОКЗ станом на 31 грудня 2023 року | Нарахований резерв під ОКЗ | Відновлення резерву під ОКЗ у зв'язку з поверненням заборгованості | ОКЗ станом на 31 грудня 2024 року |
|--------------------------|-----------------------------------|----------------------------|--|-----------------------------------|
| ТОВ «ГІТАН» | 1174 | 4 040 | -451 | 4 763 |
| ТОВ «КОМФОРТ ТАУН РІЕЛТ» | 19 411 | 22 901 | -4207 | 38 105 |
| ТОВ «СМЦ» | 3 467 | 10 107 | -401 | 13 173 |
| Всього | 24 052 | 37 048 | -5 059 | 56 041 |

11. Дебіторська заборгованість за виданими авансами

Станом на 31 грудня 2025 та 31 грудня 2024 років дебіторська заборгованість за виданими авансами була представлена таким чином:

| | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Дебіторська заборгованість за виданими авансами | - | - |
| Всього | - | - |

12. Грошові кошти та їх еквіваленти

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року Фонд мав рахунки в АТ «ОТП БАНК», АТ «СЕНС БАНК». За даними рейтингових агентств кредитний рейтинг банків такий:

| Назва банку | Рейтингове агентство | Дата оновлення кредитного рейтингу | Кредитний рейтинг за національною українською шкалою |
|----------------|----------------------|------------------------------------|--|
| АТ «ОТП БАНК» | «Кредит-Рейтинг» | 13.12.2025 | uaAAA |
| АТ «СЕНС БАНК» | «Експерт-Рейтинг» | 19.12.2025 | uaAAA |

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року Фонд мав такі залишки на поточних рахунках в банках:

| | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| АТ «ОТП БАНК», (UAH) | 1 375 | 236 |
| АТ «СЕНС БАНК», (UAH) | 2 | 565 |
| Всього | 1 377 | 801 |

За 2025 та 2024 роки на залишок коштів на поточному рахунку в АТ «СЕНС БАНК» нараховувались відсотки за ставками, наведеними в таблиці:

| Місяць нарахування | Розмір ставки у 2025 році,% | Розмір ставки у 2024 році,% |
|---------------------------|--|--|
| Січень | 11 | 11 |
| Лютий | 11,25 | 12,7 |
| Березень | 11,25 | 13,1 |
| Квітень | 11,50 | 13,1 |
| Травень-Червень | 11,75 | 12,1 |
| Липень | 11,75 | 11 |
| Серпень-Грудень | 12,50 | 11 |

Протягом 2025 та 2024 років на залишок коштів на поточному рахунку в АТ «ОТП БАНК» нараховані і отримані проценти за ставкою, наведеною в таблиці:

| Місяць нарахування | Розмір ставки у 2025 році,% | | Розмір ставки у 2024 році,% |
|---------------------------|--|--|--|
| Січень | 8,75 | | 9 |
| Лютий | 8,75 | | 9 |
| Березень-Грудень | До 100000,00 грн (включно) | Проценти на залишок коштів не нараховуються | 9 |
| | від 100000,00 грн | 8,75 | |

За рік, що закінчився 31 грудня 2025 року, отримано відсотків на залишок коштів на поточному рахунку в сумі 423 тис. грн. За рік, що закінчився 31 грудня 2024 року, в сумі 180 тис. грн (Примітка 22).

Товариство нараховує резерв під очікувані кредитні збитки для фінансового активу – грошові кошти та їх еквіваленти в сумі 0,001% від всієї суми активу. Так як суми резерву не суттєві, вони не розкриваються в фінансовій звітності Фонду.

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року Фонд не мав обмежень у використанні грошових коштів.

13. Власний капітал

Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку Свідченням від 23.07.2019 р. №001867, зареєстровано випуск акцій Фонду - на загальну суму 100 000 тис. гривень, номінальною вартістю 100 гривень, форма існування - бездокументарна, іменних 1 000 тис. шт., приватне розміщення.

Протягом 2020 року відбулось додаткове розміщення акцій фонду в кількості 9306 шт. номінальною вартістю 931 тис. грн. Вартість чистих активів фонду на одну акцію становила 2471,26 грн на дату розміщення. В результаті цього емісійний дохід склав 22 067 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року фактично в обігу перебувають 59 306 акцій Фонду на суму 5 930 600,00гривень.

Вартість чистих активів в розрахунку на одну акцію на 31.12.2025 р. складає 22 441,70 грн

Загальна величина власного капіталу Фонду станом на 31 грудня 2025 року складає – 1 330 928 тис. грн та за структурою розподіляється на:

Статутний капітал (реєстрація випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду в сумі номінальної вартості зареєстрованих акцій) – 100 000 тис. грн.;

Емісійний дохід (різниця між вартістю розміщення акцій Фонду та їх номінальною вартістю) – 22 067 тис. грн.;

Нерозподілений прибуток – 1 302 930 тис. грн.

Неоплачений капітал (номінальна вартість зареєстрованих, але не розміщених акцій Фонду) – (94 069) тис. грн.

Вартість чистих активів в розрахунку на одну акцію на 31.12.2024 р. складає 18 482,29 грн

Загальна величина власного капіталу Фонду станом на 31 грудня 2024 року складає – 1 096 111 тис. грн та за структурою розподіляється на:

Статутний капітал (реєстрація випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду в сумі номінальної вартості зареєстрованих акцій) – 100 000 тис. грн.;

Емісійний дохід (різниця між вартістю розміщення акцій Фонду та їх номінальною вартістю) – 22 067 тис. грн.;

Нерозподілений прибуток – 1 068 113 тис. грн.

Неоплачений капітал (номінальна вартість зареєстрованих, але не розміщених акцій Фонду) – (94 069) тис. грн.

14. Короткострокова кредиторська заборгованість за одержаними авансами

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року Фонд мав таку короткострокову кредиторську заборгованість за одержаними авансами:

| | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|--|----------------|----------------|
| Короткострокова кредиторська заборгованість за одержаними авансами | 17 025 | 11 549 |
| Всього | 17 025 | 11 549 |

До кредиторської заборгованості за одержаними авансами віднесено суми згідно Попередніх договорів купівлі-продажу квартир з фізичними особами.

15. Інші короткострокові зобов'язання

Станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року Фонд мав такі інші короткострокові зобов'язання:

| | 31 грудня 2025 | 31 грудня 2024 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Інші короткострокові зобов'язання | 31 | 31 |
| Поточні забезпечення | 195 | 195 |
| Всього | 226 | 226 |

Інші короткострокові зобов'язання станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 року включають суми надлишково або помилково перерахованих коштів фізичними особами згідно попередніх договорів купівлі-продажу квартир або договорів купівлі-продажу облігацій, які підлягають поверненню та заборгованість перед колишнім акціонером за послуги, надані Фонду.

Поточні забезпечення станом на 31 грудня 2025 року - заборгованість за послуги аудиту фінансової звітності за 2025 рік в сумі 195 тис. грн.

Поточні забезпечення станом на 31 грудня 2024 року - заборгованість за послуги аудиту фінансової звітності за 2024 рік в сумі 195 тис. грн.

16. Дохід

Доходи Фонду представлені таким чином:

| | 2025 | 2024 |
|---|---------------|----------------|
| Дохід від реалізації квартирних облігацій | - | 123 337 |
| Дохід від реалізації квартир | 19 374 | 253 787 |
| Всього доходу | 19 374 | 377 124 |

17. Собівартість

Собівартість Фонду представлена таким чином:

| | 2025 | 2024 |
|--|--------------|----------------|
| Собівартість реалізованих квартирних облігацій | - | 54 402 |
| Вартість реалізованих квартир | 8 373 | 136 221 |
| Всього собівартість | 8 373 | 190 623 |

18. Інші операційні доходи

Інші операційні доходи Фонду представлені таким чином:

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|--------------|
| Відновлення резерву під очікувані кредитні збитки (Примітки 7, 10) | 257 009 | 7 473 |
| Штрафи та пені | - | 453 |
| Дохід від дооцінки корпоративних прав | 3 | 1 |
| Всього інші операційні доходи | 257 012 | 7 927 |

19. Адміністративні витрати

Адміністративні витрати Фонду представлені таким чином:

| | 2025 | 2024 |
|---|--------------|--------------|
| Послуги з управління активами | 960 | 960 |
| Послуги банків | 15 | 32 |
| Податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки | 38 | 117 |
| Послуги аудитора | 195 | 424 |
| Інші послуги | 33 | 159 |
| Всього адміністративні витрати | 1 241 | 1 692 |

Протягом 2025 року інші послуги склалися з:

- послуги ПАТ «Національний депозитарій України» 7 тис. грн
-
- ДУ АРІФРУ 1 тис. грн
- послуги оренди 12 тис. грн
- нотаріальні послуги 6 тис. грн
- витрати на пакети оновлень комп'ютерних програм 7 тис. грн

Протягом 2024 року інші витрати склалися з:

- послуги ПАТ «Національний депозитарій України» 6 тис. грн
- послуги зберігача 16 тис. грн
-
- ДУ АРІФРУ 1 тис. грн
- послуги оренди 12 тис. грн
- нотаріальні послуги 114 тис. грн
- витрати на пакети оновлень комп'ютерних програм 8 тис. грн
- інші 2 тис. грн

20. Витрати на збут

Витрати на збут Фонду представлені таким чином:

| | 2025 | 2024 |
|-------------------------------|------------|------------|
| Витрати на рекламу | 275 | 271 |
| Всього витрати на збут | 275 | 271 |

21. Інші операційні витрати

Інші операційні витрати Фонду представлені таким чином:

| | 2025 | 2024 |
|--|----------------|---------------|
| Резерв під очікувані кредитні збитки (Примітки 7, 10) | 295 273 | 75 651 |
| Збиток від уцінки корпоративних прав (Примітка 24) | - | 27 |
| Витрати, пов'язані з утриманням нерухомості (комунальні послуги) | 828 | - |
| Всього інші операційні витрати | 296 101 | 75 678 |

22. Фінансові доходи

Фінансові доходи Фонду представлені таким чином:

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|----------------|
| Нараховані проценти за позиками наданими | 198 557 | 126 006 |
| Нарахована комісія за обслуговування позики | 71 | 173 412 |
| Проценти за залишками коштів на поточних рахунках (Примітка 12) | 418 | 180 |
| Доходи від списання дисконту | 375 580 | 113 967 |
| Всього фінансові доходи | 574 626 | 413 565 |

23. Фінансові витрати

| | 2025 | 2024 |
|---|----------------|---------------|
| Дисконтні витрати з дебіторської заборгованості | 310 205 | 80 483 |
| Всього фінансові витрати | 310 205 | 80 483 |

24. Оцінка справедливої вартості фінансових інвестицій Фонду

Для оцінки фінансових інвестицій за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, Товариство використовує всю інформацію про показники ефективності та діяльність об'єкта інвестування, що стає доступною після дати первісного визнання.

Для визначення справедливої вартості фінансових інвестицій станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024 використано витратний підхід з врахуванням розміру частки Фонду в об'єкті інвестування.

Під час визначення справедливої вартості фінансових інвестицій станом на 31 грудня 2025 року та 31 грудня 2024, Товариство використовувало вхідні дані 3-го рівня ієрархії. Вхідні дані 3-го рівня – це вхідні дані для актива чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі.

В якості вхідних даних Товариством використовувалась наступна інформація:

- Баланс (Форма №1) підприємства – суб'єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, станом на 31 грудня 2024 року;

- дані суб'єкта господарювання щодо того, наскільки статутний капітал суб'єкта господарювання, інструмент власного капіталу якого оцінюється, було на дату визначення справедливої вартості сформовано повністю (тобто, чи не є на вказану дату якась частка статутного капіталу несплаченою або тимчасово вилученою).

В таблиці нижче наведена вартість придбання корпоративних прав в розрізі підприємств:

| | Вартість придбання | Справедлива вартість на 31.12.2025 р. | Частка, % | Справедлива вартість на 31.12.2024 р. | Частка, % |
|---------------------------------|--------------------|---------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-----------|
| ТОВ "КОМФОРТ-ТАУН РІЕЛТ" | 1 | 0 | 10 | 0 | 10 |
| ТОВ "ЄВРОЖИТЛОГРУП" | 25 | 0 | 15 | 0 | 15 |
| ТОВ "СУЧАСНИЙ МИСТЕЦЬКИЙ ЦЕНТР" | 29 | 0 | 24,9 | 0 | 24,9 |
| ТОВ "ГІТАН" | 1 | 0 | 21 | 0 | 21 |
| ТОВ "СПАК ІНВЕСТМЕНТС" | 17 | 4 | 100 | 1 | 100 |
| Всього | 73 | 4 | - | 1 | - |

В 2025 та 2024 роках переміщень між рівнями ієрархії справедливої вартості не проводилися.

25. Операції з пов'язаними сторонами

Пов'язаними сторонами Фонду протягом року, що закінчився 31 грудня 2025 року та 2024 року були:

- Черновецький С.Л. - єдиний учасник Товариства та кінцевий бенефіціарний власник Фонду;
- ТООАНЕМІ ХОЛДІНГЗ ЛІМІТЕД згідно реєстру власників іменних цінних паперів станом на 31.12.2025 року власник цінних паперів 59 306 шт. на загальну суму 5 931 тис. грн;
- Охріменко Олег Олександрович – Голова Наглядової ради з 05.05.2020 р.;
- Глущенко Олександра Володимирівна – Член Наглядової ради з 05.05.2020 р.;
- Курський Андрій Сергійович – Член Наглядової ради з 05.05.2020 р.;
- Керівник Товариства - Левін А.Ю. – пов'язана сторона з 30.06.2021 р.;
- Товариство (ЄДРПОУ 37449096) – пов'язана сторона з 30.06.2021 р.;
- Левін А.Ю. – керівник Товариства, Голова Дирекції Товариства з 25.11.2025 р.;

- Сокіран М.В. – член Наглядової ради Товариства до 24.11.2025р; Заступник Директора, член Дирекції Товариства з 25.11.2025 р.;

- Примак К.В. - член Наглядової ради Товариства до 24.11.2025р; Заступник Директора Товариства, член Дирекції Товариства з 25.11.2025 р.;
-
- Підприємства які мали операції з фондом ПРАТ «НЕЗАЛЕЖНА СЕРВІСНА КОМПАНІЯ» (ЄДРПОУ 20036721), ТОВ «УНО РЕНТ», ТОВ «КОМФОРТ-ТАУН РІЕЛТ» (ЄДРПОУ 41170359), ТОВ «ОРЕМА» (ЄДРПОУ 42957679) - перебувають під контролем єдиного учасника Товариства;
- Фонд має частку володіння більше 25% статутного капіталу ТОВ « СПАК ІНВЕСТМЕНТС»
- провідний управлінський персонал Товариства, а саме директор, фінансовий директор, заступник директора та головний бухгалтер.

Обороти по операціям з пов'язаними сторонами Товариства, які перебувають під

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»*Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року**У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше*

контролем єдиного учасника Товариства, такі:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|--|------------|------------|
| Провідний управлінський персонал та члени Наглядової ради: | | |
| Короткострокові виплати провідному управлінському персоналу | 1650 | 1 587 |
| Короткострокові виплати Голові та членам наглядової ради згідно договорів цивільно-правового характеру від 25.11.2025р | 200 | - |

Залишки за операціями з пов'язаними сторонами Товариства, які перебувають під контролем єдиного учасника Товариства, такі:

| | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------|------------|
| Позики видані, валова балансова вартість (Примітка 7) | 33 755 | 311 774 |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів, валова балансова вартість (Примітка 10) | 604 | 270 282 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість (комісія, Примітка 10) | 71 | |
| Короткострокова кредиторська заборгованість за отримані послуги | 80 | 80 |

Обороти по операціям з пов'язаними сторонами Товариства, які перебувають під контролем єдиного учасника Товариства, такі:

| | 2025 | 2024 |
|--|---------|---------|
| Позики видані | 63 637 | - |
| Нараховано процентів за користування позикою | 37 178 | 53 147 |
| Погашено процентів за користування позикою | 180 874 | - |
| Нараховано комісії за обслуговування позики | 71 | 173 412 |
| Погашено комісії за обслуговування позики | 263 754 | 78 500 |
| Оплачені послуги з управління активами | 960 | 960 |
| | | |
| Оплачені послуги оренди | 11 | 12 |
| | | |
| | | |

У примітках 7 та 10 відповідно розкрито баланс резерву під очікувані кредитні збитки та зміни резерву ОКЗ протягом року, що закінчився 31 грудня 2025 та 2024 року стосовно цих операцій.

26. Управління капіталом

Для цілей управління капіталом капітал включає в себе статутний капітал, неоплачений капітал, емісійний дохід та нерозподілений прибуток. Товариство здійснює управління капіталом Фонду з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб він і надалі забезпечував дохід для учасників Фонду та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток та виплати дивідендів учасникам Фонду.

Керівництво Товариства здійснює огляд структури капіталу на щорічній основі. При цьому керівництво Товариства аналізує вартість капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство приймає рішення щодо виплати дивідендів.

Цілі, політики та процедури управління капіталом протягом періодів, що закінчилися 31 грудня 2025 та 31 грудня 2024 року, не змінювалися.

27. Події після звітної дати

Законом «Про затвердження Указу Президента України «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні» затверджено Указ Президента України від 12 січня 2026 року №40/2026 «Про продовження строку дії воєнного стану в Україні», яким строк дії воєнного стану в Україні продовжується з 05 години 30 хвилин 3 лютого 2026 року строком на 90 діб.

Рішенням №14 єдиного учасника ТОВ «КУА «ВАЛПРИМ» від 12.03.2026 року з 13 березня 2026 року призначено нового директора Товариства.

Інших подій після дати балансу та до моменту затвердження фінансової звітності, які б могли мати суттєвий вплив на діяльність Товариства, не відбувалось.

22. Форми фінансової звітності відповідно до національних вимог

Згідно законодавчих вимог Товариство має подавати фінансову звітність Фонду до відповідних державних структур. Для подання таким державним органам звітності, необхідно складати форми фінансової звітності у форматі, визначеному спеціальними нормативними актами. Форми фінансової звітності, складені у такому форматі, наведено нижче.

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

Додаток 1

до Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку
1

"Загальні вимоги до фінансової звітності"

| | | |
|--|------------------|---------------------|
| Підприємство <u>АТ ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»</u> | за ЄДРПОУ | 42313871 |
| Територія <u>Печерський район</u> | за КОАТУУ | UA80000000000624772 |
| Організаційно-правова форма господарювання <u>Акціонерне товариство</u> | за КОПФГ | 230 |
| Вид економічної діяльності <u>Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти</u> | за КВЕД | 64.30 |
| Середня кількість працівників <u>0</u> | | |
| Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками) | | |
| Адреса <u>місто Київ, Кловський узвіз, 9/2, оф. 67</u> | | |
| Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці): | | |
| за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку | | |
| за міжнародними стандартами фінансової звітності | | v |
| | Форма № 1 | |
| | код за ДКУД | 1801001 |

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2025 р.**

| Актив | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|---|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Необоротні активи | | | |
| Нематеріальні активи | 1000 | - | - |
| первісна вартість | 1001 | - | - |
| накопичена амортизація | 1002 | - | - |
| Незавершені капітальні інвестиції | 1005 | - | - |
| Основні засоби | 1010 | - | - |
| первісна вартість | 1011 | - | - |
| знос | 1012 | - | - |
| Інвестиційна нерухомість | 1015 | - | - |
| Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств | 1030 | - | - |
| інші фінансові інвестиції | 1035 | 1 | 4 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1040 | | 18 816 |
| Відстрочені податкові активи | 1045 | - | - |
| Інші необоротні активи | 1090 | - | - |
| Усього за розділом I | 1095 | 1 | 18 820 |
| II. Оборотні активи | | | |
| Запаси | 1100 | 14 065 | 5 692 |
| виробничі запаси | 1101 | - | - |
| незавершене виробництво | 1102 | - | - |
| готова продукція | 1103 | - | - |
| товари | 1104 | 14 065 | 5 692 |
| Поточні біологічні активи | 1110 | - | - |
| Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги | 1125 | - | - |

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

| | | | |
|---|-------------|------------------|------------------|
| Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами | 1130 | - | - |
| з бюджетом | 1135 | - | - |
| у тому числі з податку на прибуток | 1136 | - | - |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 1140 | 425 323 | 29 419 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 1155 | 667 818 | 1 292 975 |
| Поточні фінансові інвестиції | 1160 | - | - |
| Гроші та їх еквіваленти | 1165 | 801 | 1 377 |
| Рахунки в банках | 1167 | 801 | 1 377 |
| Витрати майбутніх періодів | 1170 | - | - |
| Інші оборотні активи | 1190 | - | - |
| Усього за розділом II | 1195 | 1 108 007 | 1 329 463 |
| III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття | 1200 | - | - |
| Баланс | 1300 | 1 108 008 | 1 348 283 |

| Пасив | Код рядка | На початок звітного періоду | На кінець звітного періоду |
|--|-------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Власний капітал | | | |
| Зареєстрований (пайовий) капітал | 1400 | 100 000 | 100 000 |
| Капітал у дооцінках | 1405 | - | - |
| Додатковий капітал | 1410 | 22 067 | 22 067 |
| Резервний капітал | 1415 | - | - |
| Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | 1420 | 1 068 113 | 1 302 930 |
| Неоплачений капітал | 1425 | (94 069) | (94 069) |
| Вилучений капітал | 1430 | - | - |
| Усього за розділом I | 1495 | 1 096 111 | 1 330 928 |
| II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення | | | |
| Усього за розділом II | 1595 | - | - |
| III. Поточні зобов'язання і забезпечення | | | |
| Короткострокові кредити банків | 1600 | - | - |
| Поточна кредиторська заборгованість за: довгостроковими зобов'язаннями | 1610 | - | - |
| товари, роботи, послуги | 1615 | 107 | 98 |
| розрахунками з бюджетом | 1620 | 15 | 6 |
| у тому числі з податку на прибуток | 1621 | - | - |
| розрахунками зі страхування | 1625 | - | - |
| розрахунками з оплати праці | 1630 | - | - |
| Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами | 1635 | 11 549 | 17 025 |
| Поточні забезпечення | 1660 | 195 | 195 |
| Інші поточні зобов'язання | 1690 | 31 | 31 |
| Усього за розділом III | 1695 | 11 897 | 17 355 |
| IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття | 1700 | - | - |
| Баланс | 1900 | 1 108 008 | 1 348 283 |

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2025 рік

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|---|-----------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 2000 | 19 374 | 377 124 |
| Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг) | 2050 | (8 373) | (190 623) |
| Валовий : | | | |
| прибуток | 2090 | 11 001 | 186 501 |
| збиток | 2095 | - | - |
| Інші операційні доходи | 2120 | 257 012 | 7 927 |
| Адміністративні витрати | 2130 | (1 241) | (1 692) |
| Витрати на збут | 2150 | (275) | (271) |
| Інші операційні витрати | 2180 | (296 101) | (75 678) |
| Фінансовий результат від операційної діяльності: | | | |
| прибуток | 2190 | - | - |
| збиток | 2195 | (29 604) | - |
| Доход від участі в капіталі | 2200 | - | - |
| Інші фінансові доходи | 2220 | 574 626 | 413 565 |
| Інші доходи | 2240 | - | - |
| Фінансові витрати | 2250 | (310 205) | (80 483) |
| Інші витрати | 2270 | - | - |
| Фінансовий результат до оподаткування: | | | |
| прибуток | 2290 | 234 817 | 449 869 |
| збиток | 2295 | - | - |
| Витрати (дохід) з податку на прибуток | 2300 | - | - |
| Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування | 2305 | - | - |
| Чистий фінансовий результат: | | | |
| прибуток | 2350 | 234 817 | 449 869 |
| збиток | 2355 | - | - |

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

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

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

| | | | |
|---|------|---------|---------|
| Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460) | 2465 | 234 817 | 449 869 |
|---|------|---------|---------|

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

| Найменування показника | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|----------------------------------|-------------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| Матеріальні затрати | 2500 | - | - |
| Витрати на оплату праці | 2505 | - | - |
| Відрахування на соціальні заходи | 2510 | - | - |
| Амортизація | 2515 | - | - |
| Інші операційні витрати | 2520 | 297 617 | 77 641 |
| Разом | 2550 | 297 617 | 77 641 |

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2025 рік

| Стаття | Код рядка | За звітний період | За аналогічний період попереднього року |
|--|-------------|-------------------|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| I. Рух коштів у результаті операційної діяльності | | | |
| Надходження від: | | | |
| Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) | 3000 | - | - |
| Повернення податків і зборів | 3005 | - | - |
| у тому числі податку на додану вартість | 3006 | - | - |
| Цільового фінансування | 3010 | - | - |
| Надходження від отримання субсидій, дотацій | 3011 | - | - |
| Надходження авансів від покупців і замовників | 3015 | 24 850 | 16 050 |
| Надходження від повернення авансів | 3020 | - | 71 |
| Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках | 3025 | - | - |
| Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені) | 3035 | - | - |
| Надходження від операційної оренди | 3040 | - | - |
| Надходження від отримання роялті, авторських винагород | 3045 | - | - |
| Надходження від страхових премій | 3050 | - | - |
| Надходження фінансових установ від повернення позик | 3055 | - | - |
| Інші надходження | 3095 | - | 503 |
| Витрачання на оплату: | | | |
| Товарів (робіт, послуг) | 3100 | (2 300) | (1 577) |
| Праці | 3105 | - | - |
| Відрахувань на соціальні заходи | 3110 | - | - |
| Зобов'язань із податків і зборів | 3115 | (46) | (201) |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток | 3116 | - | - |
| Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість | 3117 | - | - |
| Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів | 3118 | (46) | (201) |
| Витрачання на оплату авансів | 3135 | - | - |
| Витрачання на оплату повернення авансів | 3140 | - | (341) |
| Витрачання на оплату цільових внесків | 3145 | - | - |
| Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами | 3150 | - | - |
| Витрачання фінансових установ на надання позик | 3155 | - | - |
| Інші витрачання | 3190 | (13) | (69) |
| Чистий рух коштів від операційної діяльності | 3195 | 22 491 | 14 436 |
| II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності | | | |
| Надходження від реалізації: | | | |
| фінансових інвестицій | 3200 | - | - |
| необоротних активів | 3205 | - | - |
| Надходження від отриманих: | | | |
| відсотків | 3215 | 694 226 | 78 500 |
| дивідендів | 3220 | - | - |
| Надходження від деривативів | 3225 | - | - |
| Надходження від погашення позик | 3230 | 1 515 672 | - |
| Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3235 | - | - |
| Інші надходження | 3250 | 423 | 175 |
| Витрачання на придбання: | | | |
| | | - | - |

АТ «ЗНВКІФ «ГЛОБАЛ ТРЕНД»

Примітки до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2025 року

У тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше

| | | | |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| фінансових інвестицій | 3255 | - | - |
| необоротних активів | 3260 | - | - |
| Виплати за деривативами | 3270 | - | - |
| Витрачання на надання позик | 3275 | (2 232 236) | (94 200) |
| Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці | 3280 | - | - |
| Інші платежі | 3290 | - | - |
| Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності | 3295 | (21 915) | (15 525) |
| III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності | | | |
| Находження від: | | | |
| Власного капіталу | 3300 | - | - |
| Отримання позик | 3305 | - | - |
| Находження від продажу частки в дочірньому підприємстві | 3310 | - | - |
| Інші надходження | 3340 | - | - |
| Витрачання на: | | | |
| Викуп власних акцій | 3345 | - | - |
| Погашення позик | 3350 | - | - |
| Сплату дивідендів | 3355 | - | - |
| Витрачання на сплату відсотків | 3360 | - | - |
| Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди | 3365 | - | - |
| Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві | 3370 | - | - |
| Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах | 3375 | - | - |
| Інші платежі | 3390 | - | - |
| Чистий рух коштів від фінансової діяльності | 3395 | - | - |
| Чистий рух грошових коштів за звітний період | 3400 | 576 | (1 089) |
| Залишок коштів на початок року | 3405 | 801 | 1 890 |
| Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів | 3410 | - | - |
| Залишок коштів на кінець року | 3415 | 1 377 | 801 |

Звіт про власний капітал
за 2025 рік

| Стаття | Код рядка | Зареєстрований капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього |
|--|-----------|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|-----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Залишок на початок року | 4000 | 100 000 | - | 22 067 | - | 1 068 113 | (94 069) | - | 1 096 111 |
| Коригування : | | | | | | | | | |
| Зміна облікової політики | 4005 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Виправлення помилок | 4010 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Інші зміни | 4090 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Скоригований залишок на початок року | 4095 | 100 000 | - | 22 067 | - | 1 068 113 | (94 069) | - | 1 096 111 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період | 4100 | - | - | - | - | 234 817 | - | - | 234 817 |
| Інший сукупний дохід за звітний період | 4110 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Розподіл прибутку | | | | | | | | | |
| Виплати власникам (дивіденди) | 4200 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу | 4205 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Відрахування до резервного капіталу | 4210 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Внески учасників: | | | | | | | | | |
| Внески до капіталу | 4240 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Погашення заборгованості з капіталу | 4245 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Вилучення капіталу: | | | | | | | | | |
| Викуп акцій (часток) | 4260 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Перепродаж викуплених акцій (часток) | 4265 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Анулювання викуплених акцій (часток) | 4270 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Вилучення частки в капіталі | 4275 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Інші зміни в капіталі | 4290 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Разом змін в капіталі | 4295 | - | - | - | - | 234 817 | - | - | 234 817 |
| Залишок на кінець року | 4300 | 100 000 | - | 22 067 | - | 1 302 930 | (94 069) | - | 1 330 928 |

Звіт про власний капітал
за 2024 рік

| Стаття | Код рядка | Зареєстрований капітал | Капітал у дооцінках | Додатковий капітал | Резервний капітал | Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) | Неоплачений капітал | Вилучений капітал | Всього |
|--|-----------|------------------------|---------------------|--------------------|-------------------|---|---------------------|-------------------|-----------|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| Залишок на початок року | 4000 | 100 000 | - | 22 067 | - | 618 244 | (94 069) | - | 646 242 |
| Коригування : | | | | | | | | | |
| Зміна облікової політики | 4005 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Виправлення помилок | 4010 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Інші зміни | 4090 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Скоригований залишок на початок року | 4095 | 100 000 | - | 22 067 | - | 618 244 | (94 069) | - | 646 242 |
| Чистий прибуток (збиток) за звітний період | 4100 | - | - | - | - | 449 869 | - | - | 449 869 |
| Інший сукупний дохід за звітний період | 4110 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Розподіл прибутку | | | | | | | | | |
| Виплати власникам (дивіденди) | 4200 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу | 4205 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Відрахування до резервного капіталу | 4210 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Внески учасників: | | | | | | | | | |
| Внески до капіталу | 4240 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Погашення заборгованості з капіталу | 4245 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Вилучення капіталу: | | | | | | | | | |
| Викуп акцій (часток) | 4260 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Перепродаж викуплених акцій (часток) | 4265 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Анулювання викуплених акцій (часток) | 4270 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Вилучення частки в капіталі | 4275 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Інші зміни в капіталі | 4290 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Разом змін в капіталі | 4295 | - | - | - | - | 449 869 | - | - | 449 869 |
| Залишок на кінець року | 4300 | 100 000 | - | 22 067 | - | 1 068 113 | (94 069) | - | 1 096 111 |