

**Пайовий інвестиційний фонд  
нерухомості «1001» Товариства з  
обмеженою відповідальністю  
«ІНЖУР»**

Фінансова звітність  
за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ЗМІСТ

---

	Стор.
ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА	1-4
ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ:	
Звіт про фінансовий стан	5
Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток	6
Звіт про рух грошових коштів	7
Звіт про зміни у власному капіталі	8
Примітки до фінансової звітності	9-35
Додаткові форми до фінансової звітності	36-40

## ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Власникам інвестиційних сертифікатів Пайового інвестиційного фонду нерухомості «1001» Товариства з обмеженою відповідальністю «Інжур» та Керівництву Товариства з обмеженою відповідальністю «Інжур»:

### Звіт щодо аудиту фінансової звітності

#### Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Пайового інвестиційного фонду нерухомості «1001» («Фонд») Товариства з обмеженою відповідальністю «Інжур» («Компанія»), що складається зі звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2023 року, та звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів, прямий метод за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи суттєву інформацію щодо облікових політик («фінансова звітність»).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2023 року, та її фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності («Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

#### Основа для думки

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту («МСА»). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з *Міжнародним кодексом етики професійних бухгалтерів (включаючи Міжнародні стандарти з незалежності)* Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (*Кодекс РМСЕБ*) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки.

#### Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Наведена фінансова звітність була підготовлена на основі припущення, що Фонд здатен продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Як зазначено у Примітці 2 та Примітці 3 до фінансової звітності, з 24 лютого 2022 року вплив триваючих військових дій в Україні, масштаби їхнього подальшого розвитку, терміни припинення цих дій та остаточне вирішення є непередбачуваними та негативно впливають на діяльність Фонду. Ці події та умови разом з іншими питаннями, викладеними в Примітці 3, створюють суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Плани керівництва Компанії стосовно цих питань викладені у Примітці 3 до цієї фінансової звітності. Фінансова звітність не містить жодних коригувань, які могли б знадобитися у результаті цієї невизначеності. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Назва «Делойт» стосується однієї чи більшої кількості юридичних осіб, які входять до складу організації «Делойт Туш Томацу Лімітед» («ДТТЛ»), глобальної мережі фірм у її складі та їхніх пов'язаних сторін (надалі разом – «організація «Делойт»»). ДТТЛ (також іменується як «Делойт Глобал») і кожна з фірм у її складі та пов'язані сторони є самостійними та незалежними юридичними особами, які не мають права накладати або приймати від імені одне одного зобов'язання стосовно третіх сторін. ДТТЛ і кожна з фірм у її складі та пов'язані сторони відповідають тільки за власні дії та упущення, а не за дії та упущення одне одного. ДТТЛ не надає послуг клієнтам. Дізнатися більше ви можете за посиланням [www.deloitte.com/about](http://www.deloitte.com/about).

## **Пояснювальний параграф**

### **Коригування попередніх періодів**

Ми звертаємо вашу увагу на Примітку 6 до фінансової звітності, у якій йдеться про те, що у фінансову звітність станом на 31 грудня 2022 року і за рік, який закінчився на зазначену дату, були внесені коригування. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

### **Інші питання**

Аудит фінансової звітності Фонду за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, був проведений іншим аудитором, який 21 березня 2023 року висловив немодифіковану думку щодо цієї фінансової звітності.

У рамках нашого аудиту фінансової звітності за 2023 рік, ми також провели аудит коригувань, описаних у Примітці 6, які застосовувались для внесення змін у порівняльні показники за 2022 рік. На нашу думку, такі коригування є доречними і застосовувались належним чином. Ми не залучались до проведення аудиту, огляду або застосування будь-яких процедур стосовно фінансової звітності Фонду за 2022 рік, окрім як до проведення перевірки стосовно коригувань, і, відповідно, ми не висловлюємо думки або будь-якої форми запевнення стосовно фінансової звітності за 2022 рік, взятої у цілому.

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за додаткову інформацію. Додатковою інформацією є додаткові форми до фінансової звітності, зазначені у змісті на сторінках 36-40 (надалі – «Додаткові форми»), які представлені для цілей подання звіту про фінансовий стан, звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів Фонду у форматі, затвердженому Наказом «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» Міністерства Фінансів України № 73 від 7 лютого 2013 року та не є обов'язковою частиною фінансової звітності згідно з МСФЗ. Наш аудит було проведено з метою висловлення думки стосовно фінансової звітності у цілому. Стосовно додаткових форм були застосовані аудиторські процедури, які використовуються під час аудиту фінансової звітності, а також певні додаткові процедури, включно із порівнянням та узгодженням таких форм безпосередньо із відповідними обліковими регістрами та самою фінансовою звітністю, а також інші додаткові процедури у відповідності до МСА. На нашу думку, такі форми відображені достовірно, в усіх суттєвих аспектах, у відповідності до фінансової звітності у цілому.

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

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал Компанії 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, крім випадків, якщо управлінський персонал Компанії 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 у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та професійний скептицизм протягом усього завдання з аудиту. Крім того, ми:

- Ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю.
- Отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю.
- Оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом Компанії.
- Доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом Компанії 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 та час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

## **Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів**

Відповідно до «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринку капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку (надалі – «НКЦПФР») від 25 липня 2021 року № 555 (надалі – «Вимоги НКЦПФР»), зазначаємо наступне:

- 1) Повне найменування наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 2) Кінцевий бенефіціарний власник – відсутній. Інформацію про структуру власності наведено в Примітці 10 до фінансової звітності.

- 3) Станом на 31 грудня 2023 року Фонд не був учасником небанківської фінансової групи.
- 4) Фонд не є підприємством, що становить суспільний інтерес відповідно до вимог Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність.
- 5) Повне найменування та ідентифікаційний код компанії з управління активами, яка управляє активами Фонду станом на 31 грудня 2023 року, наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 6) Тип, вид та клас Фонду наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 7) Дата та номер свідоцтва про внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 8) Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 9) Строк діяльності Фонду наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 10) Розмір пайового капіталу відповідає установчим документам.
- 11) Пайовий капітал Фонду станом на 31 грудня 2023 року повністю сформований та сплачений грошовими коштами.
- 12) У результаті нашої роботи нами не виявлено порушень, що свідчать про недотримання Фондом порядку визначення вартості чистих активів, встановлених Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, яке затверджене Рішенням НКЦПФР № 1336 від 30 липня 2013 року станом на 31 грудня 2023 року.
- 13) Склад та структура активів, що перебувають у портфелі відповідають вимогам законодавства.
- 14) Ми не ідентифікували порушень законодавства щодо сум витрат, які відшкодовуються за рахунок активів.
- 15) Розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством.
- 16) Відсутні операції з пов'язаними сторонами, що не розкриті в фінансовій звітності Фонду.

#### **Основні відомості про аудиторську фірму**

Повне найменування: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ДЕЛОЙТ ЕНД ТУШ ЮКРЕЙНІАН СЕРВІСІЗ КОМПАНІ».

Місцезнаходження та фактичне місце розташування аудиторської фірми: Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилянська, 48,50а.

Товариство з обмеженою відповідальністю «Делойт енд Туш Юкрейніан Сервісіз Компані» внесене до розділів «Суб'єкти 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» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за № 1973.

Сертифікований аудитор

Заноза Олексій

Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності 102251

ТОВ «Делойт енд Туш Юкрейніан Сервісіз Компані»  
вул. Жилянська, 48, 50а, м. Київ, 01033, Україна

3 травня 2024 року

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН  
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ  
(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

	Примітки	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року (скориговано, Примітка 6)
<b>Активи</b>			
<b>Непоточні активи</b>			
Інвестиційна нерухомість	8	246 399	220 231
<b>Загальна сума непоточних активів</b>		<b>246 399</b>	<b>220 231</b>
<b>Поточні активи</b>			
Інші поточні нефінансові активи		19	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	9	5 807	4 408
<b>Загальна сума поточних активів</b>		<b>5 826</b>	<b>4 408</b>
<b>Загальна сума активів</b>		<b>252 225</b>	<b>224 639</b>
<b>Власний капітал та зобов'язання</b>			
<b>Власний капітал</b>			
Статутний капітал	10	175 929	175 929
Нерозподілений прибуток	10	72 912	46 300
<b>Загальна сума власного капіталу</b>		<b>248 841</b>	<b>222 229</b>
<b>Зобов'язання</b>			
<b>Непоточні зобов'язання</b>			
Інші непоточні нефінансові зобов'язання		1 817	1 817
<b>Загальна сума непоточних зобов'язань</b>		<b>1 817</b>	<b>1 817</b>
<b>Поточні зобов'язання</b>			
Інші поточні нефінансові зобов'язання		517	475
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		1 050	118
<b>Загальна сума поточних зобов'язань</b>		<b>1 567</b>	<b>593</b>
<b>Загальна сума зобов'язань</b>		<b>3 384</b>	<b>2 410</b>
<b>Загальна сума власного капіталу та зобов'язань</b>		<b>252 225</b>	<b>224 639</b>

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Піпська Ю. І.  
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД, ПРИБУТОК АБО ЗБИТОК  
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ  
(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

	Примітки	2023	2022
Дохід від звичайної діяльності	11	28 443	22 197
Інші доходи	12	26 512	44 303
Адміністративні витрати	13	(5 197)	(1 372)
<b>Прибуток (збиток) від операційної діяльності</b>		<b>49 758</b>	<b>65 128</b>
Фінансові доходи		554	85
<b>Прибуток (збиток) до оподаткування</b>		<b>50 312</b>	<b>65 213</b>
<b>Прибуток (збиток)</b>		<b>50 312</b>	<b>65 213</b>

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Піпська Ю. І.  
Головний бухгалтер



# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ, ПРЯМИЙ МЕТОД ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ (суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	2023	2022 (скориговано, Примітка 6)
<b>Грошові потоки від (для) операційної діяльності</b>		
<b>Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності</b>		
Надходження від продажу товарів та надання послуг	34 132	25 725
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності *	618	350
<b>Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності</b>		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(3 924)	(924)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю **	(6 056)	(1 915)
<b>Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)</b>	<b>24 770</b>	<b>23 236</b>
<b>Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності</b>		
Проценти отримані	329	85
Придбання інших довгострокових активів	-	(175 928)
<b>Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)</b>	<b>329</b>	<b>(175 843)</b>
<b>Грошові потоки від (для) фінансової діяльності</b>		
Надходження від випуску інших інструментів власного капіталу	-	175 929
Дивіденди сплачені	(23 700)	(18 914)
<b>Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)</b>	<b>(23 700)</b>	<b>157 015</b>
<b>Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів</b>	<b>1 399</b>	<b>4 408</b>
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду</b>	<b>4 408</b>	<b>-</b>
<b>Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду</b>	<b>5 807</b>	<b>4 408</b>

\* Рядок «Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності» розділу «Грошові потоки від (для) операційної діяльності» звіту про рух грошових коштів за 2023 та 2022 роки містить:

- Надходження від відшкодування витрат за сплачені Фондом податки на нерухоме майно та земельну ділянку в розмірі 412 тис. грн (2022:350 тис. грн).
- Відсотки на залишок коштів нараховані банком в розмірі 206 тис. грн (2022: нуль грн).

\*\* Рядок «Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю» розділу «Грошові потоки від (для) операційної діяльності» звіту про рух грошових коштів за 2023 та 2022 роки містить:

- Сплату ПДВ в розмірі 853 тис. грн за 2023 рік (2022: 1 613 тис. грн).
- Витрачання на переведення зобов'язання з ПДВ до компанії з управління активами, яка управляє Фондом, в розмірі 4 841 тис. за 2023 рік (2022: нуль).
- Сплата інших податків та зборів (за землю та нерухоме майно) в розмірі 354 тис. грн за 2023 рік (2022: 300 тис. грн).
- Інші витрати в розмірі 8 тис. грн за 2023 рік (2022: 2 тис. грн).

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.  
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ  
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ  
(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

	<u>Статутний капітал</u>	<u>Нерозподілений прибуток</u>	<u>Всього</u>
<b>Власний капітал станом на 1 січня 2022 року</b>	-	-	-
Прибуток (збиток)	-	65 213	65 213
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками	-	(18 914)	(18 914)
Випуск власного капіталу	175 929	-	175 929
<b>Власний капітал станом на 31 грудня 2022 року</b>	<b>175 929</b>	<b>46 300</b>	<b>222 229</b>
Прибуток (збиток)	-	50 312	50 312
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками	-	(23 700)	(23 700)
<b>Власний капітал станом на 31 грудня 2023 року</b>	<b>175 929</b>	<b>72 912</b>	<b>248 841</b>

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.  
Головний бухгалтер

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

### 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ФОНД

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001», скорочена назва ПФН «1001» (надалі по тексту – «REIT 1001» або «Фонд») зареєстровано та внесено до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування 24 грудня 2021 року та надано Реєстраційний код за ЄДРІСІ 23501401.

Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів № 003735 від 17 січня 2022 року. Свідоцтво про внесення відомостей про інститут спільного інвестування до ЄДРІСІ № 01401 від 24 грудня 2021 року.

Місцезнаходження REIT 1001: Україна, 01033, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 16.

Кількість інвестиційних сертифікатів 3 604 шт. (три тисячі шістсот чотири), форма існування – електронна, форма випуску – іменні, номінальна вартість інвестиційних сертифікатів складає 48 815,00 грн (сорок вісім тисяч вісімсот п'ятнадцять грн. 00 коп.) за одиницю.

REIT 1001 закінчує свою діяльність 23 грудня 2032 року, а розміщення інвестиційних сертифікатів – 23 вересня 2032 року.

Інвестиційні сертифікати розміщуються виключно шляхом приватного розміщення серед осіб, зазначених в проспекті емісії інвестиційних сертифікатів та які виявили бажання придбати інвестиційні сертифікати REIT 1001.

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- право спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти що складають активи REIT 1001;
- право щомісячно отримувати дивіденди.

REIT 1001 за метою створення та виключним видом господарської діяльності є інститутом спільного інвестування – пайовим інвестиційним фондом, діяльність якого регулюється спеціальними нормами Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05 липня 2012 року №5080-VI (зі змінами та доповненнями).

Фонд є інститутом спільного інвестування закритого типу, строкового класу і відноситься до кваліфікаційного виду.

Фонд отримує дохід від діяльності з передачі нерухомого майна в оренду.

Управляє активами REIT 1001 Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНЖУР» (ідентифікаційний код ЄДРПОУ 44154853) (надалі «ІNZHUR» або «КУА») зареєстроване 26 лютого 2021 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження INZHUR: Україна, 01033, місто Київ, вулиця Жилианська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 16.

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

INZHUR провадить свою діяльність відповідно до Законів України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», «Про інститути спільного інвестування», інших нормативних актів чинного законодавства України та статуту INZHUR.

Основним видом діяльності INZHUR є надання послуг з управління активами інституційних інвесторів (66.30).

INZHUR має ліцензію на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу – діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), номер прийняття рішення 508, дата прийняття рішення – 15 липня 2021 року, термін дії ліцензії – безстрокова.

## 2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

У 2023 році повномасштабна війна, яка розпочалась в лютому 2022 року з збройного вторгнення російської федерації, продовжувалась на всій території України. Ці події призвели до значного руйнування інфраструктури, переміщення великої кількості людей та порушення економічної діяльності в Україні. Проте, вже у 2023 році ВВП України почав відновлюватись і зріс на 5% (у 2022 році відбулося падіння ВВП на 30%). Також, у 2023 році відбулось стрімке сповільнення інфляції до 5,1% у річному вимірі (2022: 26,6%). Однак, Національний банк України (надалі – «НБУ») очікує подальше зростання інфляції у 2024 році. Протягом 2023 року відбулася девальвація національної валюти на 4% щодо долара США та 8% щодо євро у порівнянні з офіційними курсами на кінець 2022 року (2022: девальвація на 34% щодо долара США та 26% щодо євро).

З моменту початку повномасштабної війни НБУ запровадив низку тимчасових заходів, таких як обмеження міжнародних виплат в іноземній валюті, а також фіксація офіційного курсу обміну валют для основних валют. У жовтні 2023 року НБУ запровадив режим керованої гнучкості обмінного курсу, що передбачає щоденні коливання курсу в вузьких межах в обидва боки залежно від ринкових умов. У 2022 році НБУ підвищив облікову ставку до 25%, проте з 15 грудня 2023 року облікова ставка складає 15%. У 2023 році НБУ додатково підвищив вимоги до обов'язкових резервів банків. Завдяки допомозі від партнерів міжнародні резерви НБУ станом на 31 грудня 2023 року перевищили довоєнний рівень та досягли 40,5 мільярдів доларів США. Загалом Кабінет Міністрів України (надалі – «український уряд», «уряд») продовжує обслуговування зовнішніх боргових зобов'язань, а банківська система продовжує працювати та зберігати свою стабільність.

Ухвалений державний бюджет України на 2024 рік передбачає, що дефіцит бюджету складатиме близько 20% ВВП (або 42 мільярди доларів США) (2023: 30% ВВП). Очікується, що дефіцит бюджету буде профінансовано за рахунок фінансової допомоги іноземних партнерів у вигляді грантів та пільгових довгострокових безпроцентних кредитів.

## **ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

### **ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

---

Український уряд отримав суттєву міжнародну підтримку, фінансування і донорські внески від міжнародних організацій, включно з окремими країнами, та благодійні внески для підтримки фінансової стабільності, здійснення соціальних виплат та на військові потреби. З кінця січня 2022 року до кінця 2023 року обсяги оголошеної міжнародної фінансової допомоги склали більше 141 мільярд євро, обсяги військової допомоги перевищили 98 мільярдів євро, гуманітарної – 15 мільярдів євро.

З 22 липня 2022 року діяла угода між Україною, Туреччиною та Організацією Об'єднаних Націй (надалі – «ООН») про розблокування портів та відновлення експорту зерна, яке було заблоковане в чорноморських портах через війну. Дзеркальну угоду з Туреччиною та ООН також підписала російська федерація. З 17 липня 2023 року Російська Федерація офіційно вийшла з «зернової угоди», що створює складнощі для експорту сільськогосподарської продукції. У серпні 2023 року запрацював тимчасовий морський коридор через який було експортовано 12,8 мільйонів тонн вантажів протягом 2023 року. У 2023 році через українські порти всього було експортовано 56,3 мільйонів тонн вантажів (2022: 47,8 мільйонів тонн).

Узимку 2022-2023 року спостерігалися масові відключення електроенергії для населення та підприємств через значні ушкодження електромереж унаслідок обстрілів з боку російської федерації, що спричинило і проблеми з водо- та теплопостачанням. Уряд запровадив низку надзвичайних заходів для вирішення даних питань та стабілізації впливу на економіку країни. З лютого 2023 року ситуація в енергосистемі України покращилась та стабілізувалась.

У червні 2023 року російські війська підірвали дамбу Каховської гідроелектростанції, що призвело до спустошення водосховища. Це спричинило негативні екологічні, гуманітарні та економічні наслідки для Херсонської та сусідніх областей, зокрема для сільського господарства у регіоні. У листопаді 2023 року польські перевізники розпочали блокаду українсько-польського кордону шляхом обмеження руху вантажного транспорту на ключових пунктах пропуску, що ускладнює логістику та призводить до суттєвих втрат економіки України. Пізніше, аналогічні блокування кордону почались у Словаччині, Угорщині та Румунії. У грудні 2023 року рух вантажного транспорту вдалось частково розблокувати, проте ситуація залишається складною через триваючі протести, у тому числі з боку польських аграріїв.

У 2023 році уряд продовжив нульові експортні квоти, встановлені у 2022 році на експорт золота і срібла (крім банківських металів), кухонної солі, паливної деревини, кам'яного вугілля та газу. У 2023 році були встановлені квоти на експорт коксівного вугілля, мазуту та цукру. Операції експорту м'яса курей, великої рогатої худоби (тварин та м'яса), яєць, мінеральних добрив, пшениці, жита, ячменю та інших насінневих культур, а також рослинних олій підлягали ліцензуванню протягом усього року або певного періоду. Станом на 1 січня 2024 року ліцензуванню підлягає експорт пшениці, жита, овесу, кукурудзи, соєвих бобів та інших олійних культур, рослинної олії та побічних продуктів.

15 березня 2022 року Верховна рада України внесла певні зміни до податкового законодавства і прийняла Закон України № 2120-ІХ «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану». 30 червня 2023 року Верховна Рада України ухвалила законопроект № 8401 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо особливостей оподаткування у період дії воєнного стану», яким внесла зміни до Податкового кодексу (Примітка 14 «Умовні та контрактні зобов'язання/Оподаткування»).

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

Війна між Україною та російською федерацією триває, що призводить до значного руйнування майна, активів в Україні та інших суттєвих наслідків. Наслідки війни змінюються щодня, а їхній вплив у довгостроковій перспективі неможливо визначити. Подальший вплив на українську економіку залежить від того, яким чином завершиться повномасштабна війна, від успішної реалізації українським урядом нових реформ, стратегії відновлення та трансформації країни з метою набуття членства у Європейському Союзі, а також співробітництва з міжнародними фондами.

### 3. ПРИПУЩЕННЯ ПРО БЕЗПЕРЕРВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ

Цю фінансову звітність було підготовлено на основі припущення щодо здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, що передбачає реалізацію активів та погашення зобов'язань під час звичайної господарської діяльності.

Також, як зазначено в Примітці 2, 24 лютого 2022 року Росія розпочала збройне вторгнення в Україну, що призвело до повномасштабної війни на всій території України, проблеми з безпекою ускладнили стабільний розвиток економічних та фінансових сегментів в Україні, а операційне середовище залишається ризикованим і з високим рівнем невизначеності.

Ці події створюють суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

На думку керівництва INZHUR, підготовка фінансової звітності Фонду на основі припущення щодо здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі є обґрунтованою з огляду на наступні фактори та дії:

- За оцінками керівництва INZHUR, Фонд очікує протягом 2024 року отримати дохід на рівні фактичної виручки за 2023 рік та завершити підсумки 2024 року з чистим прибутком та позитивними операційними грошовими потоками.
- Інвестиційна нерухомість функціонує без будь-яких обмежень, пов'язаних з орендарем та їхніми договірними зобов'язаннями, призупинень у діяльності протягом 2023 року не відбувалось.
- Договори оренди з орендарем номінуються в доларах США.
- Фінансова інформація Фонду свідчить про стабільне перевищення поточних активів над поточними зобов'язаннями та позитивну позицію ліквідності станом на 31 грудня 2023 року. Виходячи з прогнозів керівництва INZHUR на 2024 рік, Фонд очікує, що отримані кошти повністю покриють понесені витрати.
- Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності інвестиційна нерухомість Фонду не зазнала пошкоджень.
- Протягом періоду після звітної дати та станом на дату складання фінансової звітності Фонд продовжує свою діяльність, виконує план на 2024 рік та послідовно виконує свої договірні зобов'язання перед контрагентами.

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Ці прогнози і факти свідчать про те, що, беручи до уваги обґрунтовано можливі негативні обставини, Фонд має достатні ресурси для продовження операційної діяльності в найближчому майбутньому. Беручи до уваги вищезазначені причини, керівництво INZHUR вважає, що підготовка фінансової звітності на безперервній основі є доцільною, а Фонд має належну підтримку та ресурси для реалізації своїх активів, виконання своїх зобов'язань та продовження операційної діяльності в найближчому майбутньому. Проте, у зв'язку з непередбачуваним впливом війни, що триває, та на значні припущення, що лежать в основі прогнозів керівництва INZHUR, а також потенційним пошкодженням ключових активів Фонду, керівництво INZHUR приходить до висновку про існування суттєвої невизначеності, яка може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати діяльність на безперервній основі.

#### 4. ПРИЙНЯТТЯ ДО ЗАСТОСУВАННЯ НОВИХ ТА ПЕРЕГЛЯНУТИХ МІЖНАРОДНИХ СТАНДАРТІВ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

У поточному році INZHUR застосувала низку поправок до МСФЗ та тлумачень, випущених Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («РМСБО»), які набули чинності для річних періодів, які починаються станом на або після 1 січня 2023 року. Їх прийняття до застосування не завдало суттєвого впливу на розкриття інформації або суми, відображені у цій фінансовій звітності.

##### Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

На дату затвердження цієї фінансової звітності до випуску такі стандарти і тлумачення, а також поправки до стандартів були випущені, але іще не набули чинності:

<b>Нові стандарти або тлумачення та поправки до них</b>	<b>Дата набуття чинності – для річних періодів, які починаються на або після</b>
МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – зміни щодо класифікації боргу з ковенантами	1 січня 2024 року
МСФЗ 16 «Оренда» – поправки для пояснення того, як продавець-орендар згодом оцінює операції з продажу та зворотної оренди	1 січня 2024 року
МСФЗ S1 «Загальні вимоги до розкриття фінансової інформації, пов'язаної зі сталим розвитком»	1 січня 2024 року
МСФЗ S2 «Розкриття інформації, пов'язаної з кліматом»	1 січня 2024 року
Зміни до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» – «Класифікація зобов'язань як поточні та непоточні»	1 січня 2024 року
Зміни до МСБО (IAS) 21 «Вплив змін валютних курсів» – «Відсутність конвертованості»	1 січня 2024 року
Зміни до МСБО (IAS) 7 та МСФЗ (IFRS) 7 – «Угоди про фінансування постачальника»	1 січня 2024 року
Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 «Консолідована фінансова звітність» і МСБО (IAS) 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства» – Продаж або внесення активів між інвестором та його асоційованим чи спільним підприємством	Дата набуття чинності не визначена. Дозволяється дострокове застосування.

На думку керівництва INZHUR, прийняття до застосування перелічених вгорі стандартів не матиме суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду у майбутніх періодах.

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

### 5. ОСНОВА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

#### Заява про відповідність

Цю фінансову звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2023 року (надалі – «фінансова звітність»), підготовлено у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності («МСФЗ») та вимогами до підготовки фінансової звітності, передбаченими у Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (надалі – «Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

#### Основа підготовки фінансової звітності

Ця фінансова звітність представлена у тисячах українських гривень, якщо не зазначено інше.

Ця фінансова звітність Фонду підготовлена на основі принципу історичної вартості, за виключенням певних фінансових інструментів, які первісно оцінюються за справедливою вартістю і у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю на кінець кожного звітного періоду, як пояснюється в описі облікової політики внизу. Історична вартість зазвичай визначається на основі справедливої вартості компенсації, сплаченої в обмін на товари та послуги.

Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана у результаті продажу активу або сплачена у результаті передачі зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від того чи підлягає ця ціна безпосередньому спостереженню або оцінці із використанням іншої методики оцінки. Під час оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання Фонду INZHUR бере до уваги характеристики відповідного активу або зобов'язання так, ніби учасники ринку враховували ці характеристики під час визначення ціни активу або зобов'язання на дату оцінки. Справедлива вартість для цілей оцінки та/або розкриття у цій фінансовій звітності визначається на такій основі, за виключенням операцій оренди, які входять у сферу застосування МСФЗ 16 «Оренда», та оцінок, які мають певну схожість зі справедливою вартістю, але не є справедливою вартістю, такі як чиста вартість реалізації згідно з МСБО 2 «Запаси» або вартість під час використання згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

Окрім того, для цілей фінансової звітності оцінки справедливої вартості розподіляються за категоріями на Рівні 1, 2 або 3 у залежності від того, наскільки вхідні дані, використані для оцінок справедливої вартості, піддаються спостереженню, і важливості таких вхідних даних для оцінки справедливої вартості у цілому, які можна викласти таким чином:

- вхідні дані Рівня 1 являють собою ціни котирування (нескориговані) на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких підприємство може мати доступ на дату оцінки;
- вхідні дані Рівня 2 являють собою вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання, прямо або опосередковано; та
- вхідні дані Рівня 3 є вхідними даними для активу чи зобов'язання, які не підлягають спостереженню.



# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Фінансові активи REIT 1001 представлені грошовими коштами та їх еквівалентами, і відображаються за амортизованою вартістю. Такі фінансові активи не мають котирування на активному ринку і, у силу свого короткострокового характеру, їхня справедлива вартість дорівнює їхній балансовій вартості станом на 31 грудня 2023 та 2022 років.

Фінансові зобов'язання REIT 1001 відображаються за амортизованою вартістю. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість є, як правило, короткостроковими за своєю природою і, за оцінками керівництва INZHUR, їх справедлива вартість дорівнює її балансовій вартості станом на 31 грудня 2023 та 2022 років.

### Рішення про затвердження фінансової звітності

Річна фінансова звітність REIT 1001 станом на 31 грудня 2023 року затверджена до випуску (з метою оприлюднення) згідно Рішення єдиного учасника INZHUR № 21 від 02 травня 2024 року. Ні учасники REIT 1001, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її остаточного затвердження до випуску.

### Функціональна валюта

Функціональною валютою Фонду є українська гривня. Операції у валютах, які відрізняються від функціональної валюти Фонду, вважаються операціями в іноземних валютах.

### Операції з іноземною валютою

Монетарні активи і зобов'язання, деноміновані в іноземній валюті, перераховуються в гривню за курсом обміну валют НБУ, який діяв на кінець звітного періоду. Доходи та витрати, деноміновані в іноземній валюті перераховуються за курсом обміну валют НБУ, який діяв на дату проведення операції. Усі реалізовані та нереалізовані прибутки та збитки, які виникають при перерахуванні, включаються до звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток.

Курси обміну основних валют до української гривні, встановлені НБУ станом на 31 грудня 2023 та 2022 років, та середні курси обміну за роки, які закінчилися на зазначені дати, були представлені таким чином:

	Станом на 31 грудня 2023 року	Середній курс обміну валют за 2023 рік	Станом на 31 грудня 2022 року	Середній курс обміну валют за 2022 рік
Гривня/Долар США	37,98	36,58	36,57	32,34
Гривня/Євро	42,21	39,56	38,95	33,98

В 2023 та 2022 роках Фонд не проводив розрахунки в валюті, проте угоди по оренді нерухомого майна залежать від офіційного курсу НБУ.

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

### **Загальні положення щодо облікових політик**

#### Основа формування облікових політик

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

### **Фінансові інструменти**

INZHUR визнає фінансові активи та зобов'язання у звіті про фінансовий стан REIT 1001, коли Фонд стає стороною у контрактних взаємовідносинах щодо певного інструмента.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання Фонду представлені грошовими коштами та їх еквівалентами й торговельною та іншою поточною кредиторською заборгованістю. Інформація про облікову політику щодо первісного визнання і подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається у відповідних розділах облікової політики, викладених далі у цій Примітці.

Фінансові активи та зобов'язання первісно оцінюються за справедливою вартістю. Витрати на здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання або випуску фінансових активів та фінансових зобов'язань (окрім фінансових активів та фінансових зобов'язань за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток), додаються до або вираховуються зі справедливої вартості фінансових активів або фінансових зобов'язань, відповідно, на момент первісного визнання. Витрати на здійснення операції, які безпосередньо стосуються придбання фінансових активів або фінансових зобов'язань, які оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, визнаються негайно у складі звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток.

### **Фінансові активи**

**Класифікація фінансових активів.** Фонд класифікує фінансові активи як такі, що у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю, справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі інших сукупних доходів, або справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку, на підставі такого:

- (а) бізнес-моделі підприємства для управління фінансовими активами; та
- (б) характеристик потоків грошових коштів за договорами від фінансового активу.

Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві із зазначених внизу умов:

- (а) фінансовий актив утримується у рамках бізнес-моделі, метою якої є утримувати фінансові активи для отримання потоків грошових коштів за договорами; та

## ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

- (б) договірні умови за фінансовим активом зумовлюють отримання на визначені дати потоки грошових коштів, які є виплатами суто основної суми та процентів за непогашеною основною сумою боргу.

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі інших сукупних доходів, якщо виконуються обидві із зазначених внизу умов:

- (а) фінансовий актив утримується у рамках бізнес-моделі, мета якої досягається як за рахунок отримання потоків грошових коштів за договорами, так і продажу фінансових активів; та
- (б) договірні умови за фінансовим активом зумовлюють отримання на визначені дати потоки грошових коштів, які є виплатами суто основної суми та процентів за непогашеною основною сумою боргу.

За умовчанням усі інші фінансові активи оцінюються у подальшому за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку.

**Амортизована вартість і метод ефективної відсоткової ставки.** Метод ефективної відсоткової ставки є методом розрахунку амортизованої вартості боргового інструмента та розподілу процентних доходів протягом відповідного періоду.

Для фінансових активів, окрім придбаних або створених фінансових активів, які зазнали зменшення корисності у результаті дії кредитного ризику (тобто активів, які зазнали зменшення корисності у результаті дії кредитного ризику на момент первісного визнання), ефективна відсоткова ставка являє собою ставку, яка точно дисконтує очікувані майбутні надходження грошових коштів (включно з усіма гонорарами за договорами сплаченими або отриманими, які становлять невід'ємну частину ефективної відсоткової ставки, витрати на здійснення операції та інші премії або дисконти), за виключенням очікуваних кредитних збитків, протягом очікуваного строку використання боргового інструмента або, коли доцільно, коротшого періоду до валової балансової вартості боргового інструмента на момент первісного визнання. Для придбаних або створених фінансових активів, які зазнали зменшення корисності у результаті дії кредитного ризику, скоригована на кредитний ризик ефективна відсоткова ставка розраховується за рахунок дисконтування очікуваних майбутніх потоків грошових коштів, включно з очікуваними кредитними збитками, до амортизованої вартості боргового інструмента на момент первісного визнання.

Амортизована вартість фінансового активу є сумою, за якою фінансовий актив оцінюється на момент первісного визнання, за вирахуванням виплат основної суми, плюс накопичена амортизація із використанням методу ефективної відсоткової ставки щодо будь-якої різниці між цією первісною сумою та сумою на момент погашення, скориговану із впливом будь-якого резерву на покриття збитків. Валова балансова вартість фінансового активу є амортизованою вартістю фінансового активу до коригування із використанням будь-якого резерву на покриття збитків.

## ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

**Зменшення корисності фінансових активів.** INZHUR визнає резерв на покриття очікуваних кредитних збитків для всіх боргових інструментів Фонду, які не утримуються як такі, що оцінюються за справедливою вартістю, із відображенням переоцінки у складі прибутку або збитку. Очікувані кредитні збитки оцінюються як різниця між усіма потоками грошових коштів, належними для отримання Фондом згідно з договорами, та всіма потоками грошових коштів, які REIT 1001 передбачає отримати, дисконтованими за первісною ефективною відсотковою ставкою.

Сума очікуваних кредитних збитків оновлюється на кожну звітну дату для відображення змін у кредитному ризику з моменту первісного визнання відповідного фінансового інструмента.

INZHUR визнає очікувані кредитні збитки REIT 1001 на весь строк дії фінансових інструментів, коли відбулося істотне збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання. Однак, якщо кредитний ризик від фінансового інструмента не збільшився істотно з моменту первісного визнання, INZHUR оцінює збиток на покриття збитків від цього фінансового інструмента у сумі, яка дорівнює очікуваним кредитним збиткам протягом 12 місяців.

Очікувані кредитні збитки на весь строк дії фінансових інструментів являють собою очікувані кредитні збитки, які виникають у результаті усіх можливих подій дефолту протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. І навпаки, очікувані кредитні збитки протягом 12 місяців являють собою частину очікуваних кредитних збитків на весь строк дії фінансових інструментів, які, як очікується, виникнуть у результаті подій дефолту для фінансового інструмента, які можливі протягом 12 місяців після звітної дати.

INZHUR відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу Фонду:

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB та банки, що мають прогноз «стабільний», що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення (при розміщенні від 1 до 3-х місяців – розмір збитку складає 0%, від 3-х місяців до 1 року – 1% від суми розміщення, більше 1 року 2%);
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР) на дату розміщення коштів резерв збитку розраховується у розмірі від 7% до 20% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

**Істотне збільшення кредитного ризику.** Під час оцінки того, чи збільшився кредитний ризик за фінансовим інструментом істотно з моменту первісного визнання, INZHUR порівнює ризик настання дефолту за фінансовим інструментом на звітну дату із ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом на дату первісного визнання. Під час здійснення такої оцінки INZHUR бере до уваги як кількісну, так і якісну інформацію, яка є обґрунтованою та корисною, включно з історичним досвідом та прогнозною інформацією, яка доступна без докладання надлишкових витрат чи зусиль.

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

**Визначення дефолту.** INZHUR визначає, що дефолт настав, коли актив прострочений більше ніж на 120 днів, якщо тільки у INZHUR немає обґрунтованої та корисної інформації для демонстрації того, що застосування критерію із більшою затримкою часу настання дефолту є більш адекватним.

**Оцінка і визнання очікуваних кредитних збитків.** Оцінка очікуваних кредитних збитків є функцією для визначення вірогідності дефолту, рівня збитків у випадку дефолту (тобто величини збитку після настання дефолту) та ризику збитків у випадку дефолту. Оцінка вірогідності дефолту та рівня збитків у випадку дефолту базується на історичних даних, скоригованих з урахуванням прогнозованої інформації, як описано вище. Що стосується ризику збитків у випадку дефолту для фінансових активів, то він представлений валовою балансовою вартістю активів на звітну дату.

Для фінансових активів очікувані кредитні збитки оцінюються як різниця між усіма потоками грошових коштів за договорами, які належать INZHUR за договором, та всіма потоками грошових коштів, які INZHUR передбачає отримати, дисконтовані із використанням первісної ефективної відсоткової ставки. INZHUR визнає прибуток або збиток від зменшення корисності у складі прибутку або збитку для всіх фінансових інструментів із відповідним коригуванням балансової вартості за рахунок резерву на покриття збитків.

**Грошові кошти та їх еквіваленти.** Гроші та їх еквіваленти включають грошові кошти на поточних рахунках у банках та короткострокові депозити у банках із первісним терміном погашення до трьох місяців. Відображаються гроші та їх еквіваленти за номінальною вартістю за вирахуванням збитку від зменшення корисності, якщо необхідно.

### Припинення визнання фінансових активів

INZHUR припиняє визнавати фінансовий актив REIT 1001 лише в тих випадках, коли припиняють свою дію договірні права на потоки грошових коштів від цього активу; або ж коли Фонд передає фінансовий актив і всі істотні ризики й вигоди, пов'язані із володінням цим активом, іншому підприємству. Якщо REIT 1001 зберігає усі істотні ризики й вигоди, пов'язані із володінням переданим фінансовим активом, то INZHUR продовжує визнавати цей фінансовий актив, а також визнає забезпечені заставою суми позик у розмірі отриманих надходжень.

Під час передавання фінансового активу REIT 1001 INZHUR оцінює, в якому обсязі за REIT 1001 залишаються ризики та вигоди від володіння фінансовим активом. При цьому:

- Якщо REIT 1001 в основному передає всі ризики та вигоди від володіння фінансовим активом, то припиняє визнання фінансового активу та окремо визнає як активи або зобов'язання всі права та обов'язки, створені або збережені при передаванні.
- Якщо REIT 1001 в основному зберігає за собою всі ризики та вигоди від володіння фінансовим активом, то INZHUR визнавати фінансовий актив.
- Якщо REIT 1001 в основному не передає й не зберігає за собою всіх ризиків та вигід від володіння фінансовим активом, то: (а) якщо контроль над фінансовим активом за Фондом не залишився, воно припиняє визнання фінансового активу та окремо визнає як активи або зобов'язання всі права та обов'язки, створені або збережені при передаванні; (б) якщо контроль залишився за Фондом, воно продовжує визнавати фінансовий актив у обсязі своєї подальшої участі у фінансовому активі. Якщо INZHUR продовжує визнавати актив REIT 1001 в обсязі своєї подальшої участі, воно визнає також відповідне зобов'язання.

## **ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

### **ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

---

- При припиненні визнання фінансового активу в цілому різниця між балансовою вартістю (визначеною на дату припинення визнання) та одержаною компенсацією (включаючи всі одержані нові активи мінус усі прийняті нові зобов'язання) визнається в прибутку чи збитку.

#### **Класифікація як боргових інструментів або інструментів власного капіталу**

Боргові інструменти та інструменти власного капіталу класифікуються або як фінансові зобов'язання, або як власний капітал у залежності від сутності договірних відносин та визначень фінансового зобов'язання та інструмента власного капіталу.

#### **Інструменти власного капіталу**

Інструмент власного капіталу являє собою будь-який договір, який свідчить про залишкову частку в активах підприємства після вирахування усіх його зобов'язань. Статутний капітал, випущений Фондом, відображається у сумі справедливої вартості отриманих надходжень.

#### **Пайовий капітал**

Пайовий капітал, включає в себе внески учасників і визнається в сумі справедливої вартості отриманих внесків.

#### **Фінансові зобов'язання**

INZHUR здійснює класифікацію фінансових зобов'язань REIT 1001 як таких, що в подальшому оцінюються за амортизованою собівартістю.

Фінансові зобов'язання первісно оцінюються за справедливою вартістю, за вирахуванням витрат на здійснення операції. Фінансові зобов'язання у подальшому оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної відсоткової ставки.

#### **Припинення визнання фінансових зобов'язань**

INZHUR виключає фінансове зобов'язання (або частину фінансового зобов'язання) зі звіту про фінансовий стан REIT 1001 тоді й лише тоді, коли воно погашається: тобто тоді, коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано, або коли сплив термін його виконання.

Різниця між балансовою вартістю фінансового зобов'язання (або частини фінансового зобов'язання), яке було погашене або передане іншій стороні, та виплаченою компенсацією, включаючи будь-які передані негрошові активи або прийняті зобов'язання, визнається у складі прибутку або збитку.

## ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

#### Інвестиційна нерухомість

**Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості.** До інвестиційної нерухомості REIT 1001 відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або утримувану орендарем як актив з правом використання з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або продажу в звичайному ході діяльності.

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли:

- є ймовірність того, що REIT 1001 отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;
- собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

ІNZHUR первісно оцінює інвестиційну нерухомість REIT 1001 за її собівартістю. Витрати на придбання відносяться до первісної оцінки такої інвестиційної нерухомості.

Інвестиційна нерухомість REIT 1001 обліковується з використанням моделі справедливої вартості та визнається такою, коли її вартість можна достовірно оцінити та REIT 1001 отримуватиме економічні вигоди, пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю.

Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку.

ІNZHUR щомісячно робить переоцінку інвестиційної нерухомості REIT 1001 згідно облікової політики Фонду, з урахуванням курсу дол. США та фактично отриманої орендної плати за відповідний поточний місяць. Для найбільш точного відображення вартості активів переоцінка даної нерухомості здійснюється в кінці року на основі висновку залученого зовнішнього незалежного оцінювача.

В звіті про рух грошових коштів придбання інвестиційної нерухомості представляється в розділі «Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)».

#### Оренда

ІNZHUR застосовує МСФЗ 16 та класифікує наявні договори оренди REIT 1001 (Орендодавець) як операційна оренда, так як вона не передає в основному всі ризики та вигоди щодо права власності на базовий актив.

ІNZHUR визнає орендні платежі Фонду від операційної оренди як дохід на прямолінійній основі.

Орендні платежі операційної оренди відображаються в звіті про сукупний дохід, прибуток або збиток, пропорційно відповідному періоду оренди. У випадку надання в операційну оренду майна REIT 1001, суми орендних платежів відображаються як дохід в сумі нарахування за поточний період.

## **ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

### **ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

---

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

Згідно до положень пп. 141.6.1., п. 141.6 ст. 146 Податкового кодексу України, звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного REIT 1001, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті, тощо).

У зв'язку із цим у REIT 1001 не виникають витрати з податку на прибуток. Визначення поточного та відстроченого податку на прибуток не здійснюється. Податкові різниці, згідно вимог національного податкового законодавства, що не суперечить вимогам МСФЗ, не виникають.

#### **Визнання доходів**

Доходи від реалізації оцінюються на основі компенсації отриманої або такої, на яку Фонд очікує отримати право за договором з клієнтом за виключенням суми очікуваних повернень, дисконтів, торгових знижок, податку на додану вартість.

Доходи від реалізації товарів визнаються із використанням моделі на основі п'яти етапів, запровадженої в МСФЗ 15:

- Фонд виявляє договір з клієнтом;
- Фонд виявляє зобов'язання щодо виконання у договорі;
- визначається ціна операції Фондом;
- ціна операції розподіляється на зобов'язання щодо виконання у договорах;
- дохід від реалізації визнається лише тоді, коли REIT 1001 задовольняє зобов'язанням щодо виконання.

REIT 1001 визнає доходи від реалізації тоді, або як тільки задовольняється зобов'язання щодо виконання, тобто коли контроль над товарами або послугами, представлений зобов'язанням Фонду, передається покупцю.

#### **Резерви**

Резерви визнаються, коли Фонд має поточне зобов'язання (юридичне або конструктивне) внаслідок минулих подій, і при цьому існує ймовірність, що Фонд змушений буде погасити це зобов'язання, а також можна зробити достовірну оцінку цього зобов'язання.

Сума, визнана як резерв, являє собою найкращу оцінку компенсації, необхідної для погашення поточного зобов'язання на кінець звітного періоду, з урахуванням усіх ризиків та невизначеності, характерних для цього зобов'язання. У випадках коли сума резерву визначається шляхом оцінки потоків грошових коштів, які, як очікується, будуть необхідні для погашення поточних зобов'язань, його балансова вартість становить теперішню вартість цих потоків грошових коштів.



# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

У випадках коли, як очікується, частина або всі економічні вигоди, необхідні для погашення суми резерву, будуть відшкодовані третьою стороною, дебіторська заборгованість визнається як актив, якщо існує майже абсолютна впевненість у тому, що таке відшкодування буде отримане, і суму відшкодування можна достовірно визначити.

### Гарантійний платіж

Гарантійний платіж, отриманий від орендаря, обліковується в складі інших непоточних нефінансових зобов'язань звіту про фінансовий стан, і є передоплатою отриманою за останній/останні місяць/місяці оренди.

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

## 6. КОРИГУВАННЯ У РЕЗУЛЬТАТІ ПЕРЕРАХУНКУ ПОРІВНЯЛЬНОЇ ІНФОРМАЦІЇ

Відповідно до п. 5 ст. 12-1 Закону України «Про бухгалтерський облік та звітність в Україні», підприємства, які згідно з законодавством зобов'язані готувати фінансову звітність за МСФЗ, повинні складати та подавати свою фінансову звітність на основі таксономії фінансової звітності за МСФЗ в єдиному електронному форматі (далі як «iXBRL»). На дату випуску цієї фінансової звітності таксономія UA XBRL за МСФЗ за 2023 рік ще не опублікована, а процес подання фінансової звітності за 2022 рік в єдиному електронному форматі ще не розпочато. Керівництво INZHUR планує підготувати відповідні звіти iXBRL та подати їх протягом 2024 року.

INZHUR змінив формат подання, презентацію та, відповідно, класифікацію статей звіту про фінансовий стан, звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, звіту про зміни у власному капіталі, звіту про рух грошових коштів Фонду. Керівництво INZHUR вважає, що ці зміни забезпечують надійну та доречну інформацію. Відповідно до вимог МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки», зміни були здійснені ретроспективно, порівняльні дані за 2022 рік були скориговані належним чином.

Крім того, після дати затвердження фінансової звітності станом на 31 грудня 2022 року, INZHUR виявив помилки у інформації за попередній звітний період Фонду, які завдали істотного впливу на фінансову звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року. Ці помилки було виправлено ретроспективно у цій фінансовій звітності і відображені нижче як вплив коригувань.

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

Далі наведено вплив від зміни у презентації та форматі поданні фінансової звітності за рік, який закінчився 31 грудня 2022 року:

Зміни у презентації та форматі подання Звіту про фінансовий стан станом на 31 грудня 2022 року:

Попередня презентація	Нова презентація	31 грудня 2022 року, попередня презентація	Вплив коригувань	Вплив змін класифікації	31 грудня 2022 року, нова презентація
Рахунки в банках	Грошові кошти та їх еквіваленти	4 408	-	-	4 408
Зареєстрований (пайовий) капітал	Статутний капітал	175 929	-	-	175 929
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Нерозподілений прибуток	46 300	-	-	46 300
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з бюджетом	Інші поточні нефінансові зобов'язання	475	-	-	475
Інші поточні зобов'язання	Інші поточні нефінансові зобов'язання	1 935	(1 817)	(118)	-
	Інші непоточні нефінансові зобов'язання	-	1 817	-	1 817
	Інші поточні фінансові зобов'язання	-	-	118	118

Зміни у презентації та форматі подання Звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року:

Попередня презентація	Нова презентація	2022, попередня презентація	Вплив змін класифікації	2022, нова презентація
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	Дохід від звичайної діяльності	22 197	-	22 197
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	Інші доходи	44 303	-	44 303
Інші фінансові доходи	Фінансові доходи	85	-	85
Чистий фінансовий результат: прибуток	Прибуток (збиток)	65 213	-	65 213

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

Зміни у презентації та форматі подання Звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року:

<b>Попередня презентація</b>	<b>Нова презентація</b>	<b>2022, попередня презентація</b>	<b>Вплив коригувань</b>	<b>Вплив змін класифікації</b>	<b>2022, нова презентація</b>
Надходження від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	Надходження від продажу товарів та надання послуг	25 725	-	-	25 725
Інші надходження	Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності	350	-	-	350
Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг)	Виплати постачальникам за товари та послуги	(175 388)	174 464	-	(924)
Витрачання на придбання необоротних активів	Придбання інших довгострокових активів	-	(175 928)	-	(175 928)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	Придбання інших довгострокових активів	(3 951)	1 464	-	-
Інші витрачання	Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю	(2)	574	2	(1 915)
Надходження від отриманих відсотків	Проценти отримані	85	-	1 913	85
Надходження від власного капіталу	Надходження від випуску інших інструментів власного капіталу	175 929	-	-	175 929
Витрачання на сплату дивідендів	Дивіденди сплачені	(18 340)	(574)	-	(18 914)
Залишок коштів на кінець року	Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	4 408	-	-	4 408

Найбільш суттєвим коригуванням є наступне:

За рік, який закінчився 31 грудня 2022 року, INZHUR класифікував витрачання на придбання інвестиційної нерухомості Фонду як операційну діяльність в звіті про рух грошових коштів. Відповідно до МСБО 7 інвестиційна діяльність – це придбання і продаж довгострокових активів, а також інших інвестицій, які не є еквівалентами грошових коштів. Оскільки придбання інвестиційної нерухомості є придбанням довгострокових активів, тому описане витрачання відноситься до інвестиційної діяльності, включно із податками, які були сплачені при придбанні інвестиційної нерухомості.

З метою виправлення помилки, INZHUR зменшив значення рядка «Виплати постачальникам за товари та послуги» (за новою презентацією) операційної діяльності на 174 464 тисячі гривень та рядка «Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю» (за новою презентацією) на 1 464 тисячі гривень із відповідним збільшенням рядка «Придбання інших довгострокових активів» (за новою презентацією) інвестиційної діяльності на 175 928 тисяч гривень за 2022 рік.

Інші помилки, ідентифіковані INZHUR, індивідуально і в сукупності не є суттєвими.

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Зміни у презентації та форматі подання Звіту про зміни у власному капіталі станом на 31 грудня 2022 року:

<u>Попередня презентація</u>	<u>Нова презентація</u>	<u>31 грудня 2022 року, попередня презентація</u>	<u>Вплив змін класифікації</u>	<u>31 грудня 2022 року, нова презентація</u>
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	Прибуток (збиток)	65 213	-	65 213
	Дивіденди, визнані як розподіл між власниками	(18 914)	-	(18 914)
Виплати власникам (дивіденди)				
Внески до капіталу	Випуск власного капіталу	175 929	-	175 929

## 7. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК

### Використання оцінок і припущень

Застосування облікової політики Фонду, викладеної вище, вимагає від керівництва INZHUR прийняття професійних суджень, оцінок та припущень стосовно балансової вартості активів та зобов'язань, інформацію про які не можна отримати із достатньою очевидністю з інших джерел. Оцінки та пов'язані з ними припущення базуються на історичному досвіді та інших факторах, які, на думку керівництва INZHUR, вважаються доцільними у цих обставинах. Фактичні результати можуть відрізнятися від таких оцінок.

### Основні джерела невизначеності оцінок

Далі наведені істотні припущення керівництва INZHUR стосовно майбутнього та інші основні джерела невизначеності оцінок на кінець звітної періоду, щодо яких існує значний ризик, що вони стануть причиною суттєвих коригувань балансової вартості активів та зобов'язань протягом наступного фінансового року.

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

Керівництво INZHUR вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів REIT 1001, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва INZHUR щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

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

Використання різних припущень та/або методів оцінки також може мати значний вплив на передбачувану справедливу вартість. Інформація про методики оцінки та вхідні дані, використані для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості, розкривається у Примітці 8.

## 8. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

У таблиці внизу наведено інформацію про рух інвестиційної нерухомості за роки, які закінчилися 31 грудня:

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Станом на початок року	220 231	-
Надходження та капітальні покращення протягом року	-	175 928
Збільшення справедливої вартості протягом року	26 168	44 303
Станом на кінець року	<u>246 399</u>	<u>220 231</u>

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років об'єктом інвестиційної нерухомості є нежитлова будівля – магазин продовольчих та непродовольчих товарів загальною площею 3 604 кв. м., що розташована на земельних ділянках загальною площею 0,5709 Га за адресою: Київська обл., Обухівський р-н, с. Лісники, вул. Ватутіна 170.

Справедливу вартість інвестиційної нерухомості Фонду станом на 31 грудня 2023 та 2022 років було отримано за результатами оцінки, проведеної на відповідні дати незалежними оцінювачами, не пов'язаними із Фондом, а саме, суб'єктом оціночної діяльності – ДОЧІРНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «БЕЙКЕР ТІЛЛІ Україна КОНСАЛТИНГ» (юридична адреса: м. Київ, вул. Грекова, буд. 3, кв. 9, 04112. Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: 32622618. Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності № 125/22 від 21 лютого 2022 року).

Справедлива вартість визначалась на основі дохідного підходу. Протягом року не відбулося жодних змін у методиці оцінки.

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років нерухомість Фонду була віднесена до категорії Рівня 3 ієрархії справедливої вартості.

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років справедлива вартість була визначена використовуючи дисконтовані грошові потоки за доходним підходом.

Станом на 31 грудня 2023 року оцінка справедливої вартості виконана з використанням методу дисконтованих грошових потоків за доходним підходом на основі певних припущень, найважливішим з яких є ставка капіталізації, яка становила 12%. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% вище, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 18 961 тис. грн нижче. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% нижче, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 22 402 тис. грн вище.

Станом на 31 грудня 2022 року оцінка справедливої вартості виконана з використанням методу дисконтованих грошових потоків за доходним підходом на основі певних припущень, найважливішим з яких є ставка капіталізації, яка становила 12,05%. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% вище, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 16 873 тис. грн нижче. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% нижче, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 19 915 тис. грн вище.

Доходи від оренди, отримані Фондом від інвестиційної нерухомості за рік, який закінчився 31 грудня 2023 року, становили 28 443 тисячі гривень (2022: 22 197 тисяч гривень) і були визнані у складі доходів від звичайної діяльності звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток (Примітка 11).

## 9. ГРОШІ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

Станом на 31 грудня гроші та їх еквіваленти були представлені таким чином:

	<u>31 грудня 2023 року</u>	<u>31 грудня 2022 року</u>
Грошові кошти на рахунках в банках у національній валюті	3 307	2 408
Грошові кошти на депозитних рахунках в національній валюті	<u>2 500</u>	<u>2 000</u>
<b>Всього</b>	<b><u>5 807</u></b>	<b><u>4 408</u></b>

Станом на 31 грудня 2023 року на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 3 307 тис. грн та на депозитному рахунку під 13% річних розміщені 2 500 тис. грн, рахунки відкрито у банку - ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВІ «БАНК ВОСТОК», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 26237202 (надалі – ПАТ «БАНК ВОСТОК»).

Станом на 31 грудня 2022 року на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 2 408 тис. грн та на депозитному рахунку під 15% річних розміщені 2 000 тис. грн, рахунки відкрито у ПАТ «БАНК ВОСТОК».

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 років, ПАТ «БАНК ВОСТОК» мав довгостроковий рейтинг за національною шкалою uaAAA та uaAA, відповідно.

## **ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

### **ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

---

#### **10. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ**

Пайовий капітал, включає в себе внески учасників.

Пайовий капітал REIT 1001, визначений Свідоцтвом про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів НКЦПФР № 003735 від 17 січня 2022 року.

#### **Порядок визначення розміру винагороди КУА та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю REIT 1001, що відшкодовуються за рахунок активів REIT 1001**

Розмір винагороди КУА у рік складає не більше 2% вартості чистих активів REIT 1001, нараховується щомісячно в розмірі 1/12 та виплачується грошовими коштами.

У випадку, якщо прибуток отриманий REIT 1001 звітний період менше 1/12 запланованого в інвестиційній декларації прибутку, винагорода КУА за відповідний місяць пропорційно зменшується.

Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди КУА здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів REIT 1001 станом на кінець останнього робочого дня звітного місяця. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди за рік на підставі середньорічної вартості чистих активів, здійсненого за даними щомісячних розрахунків вартості чистих активів REIT 1001.

#### **Порядок виплати дивідендів**

Інвестиційний сертифікат REIT 1001 надає його власнику право на отримання доходу у вигляді дивідендів. REIT 1001 нараховує та виплачує дивіденди щомісячно в розмірі не менше 90% чистого прибутку за результатами звітного місяця без врахування доходів/витрат від переоцінки активів.

Перелік осіб, що мають право на отримання дивідендів, щомісячно складається станом на останній день звітного місяця.

У разі відчуження учасником належних йому інвестиційних сертифікатів після дати складення переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів, але раніше дати виплати дивідендів, право на отримання дивідендів залишається в особи, зазначеної в такому переліку.

Дивіденди виплачуються протягом 10-ти робочих днів із дати завершення звітного місяця, шляхом переказу всієї суми дивідендів на банківські рахунки учасників, зазначені в переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів.

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ**

**ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

Станом на 31 грудня власний капітал представлений наступним чином:

	<u>31 грудня 2023 року</u>	<u>31 грудня 2022 року</u>
Статутний капітал	175 929	175 929
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	72 912	46 300
<b>Всього власний капітал</b>	<b><u>248 841</u></b>	<b><u>222 229</u></b>

Станом на 31 грудня 2022 року зареєстрований та сплачений статутний капітал складав 175 929 тис. грн. Статутний капітал сплачено грошовими коштами.

Структура власності станом на 31 грудня 2023 року представлена наступним чином:

№ з/п	Назва власників цінних паперів (код ЄДРПОУ, РНОКПП)	Кількість інвестиційних сертифікатів, штук	Сума (за номіналом), тис. грн.	% відношення до загальної кількості інвестиційних сертифікатів
1	Журжій Андрій Валерійович (2856700579) Фізична особа за законодавством України (учасник, що володіє часткою 10 та більше відсотків)	712	34 756	19,76
2	Фізичні та юридичні особи (учасники, що окремо володіють часткою менші ніж 10%) (238 осіб)	2 892	141 173	80,24
	Всього розміщених інвестиційних сертифікатів	3 604	175 929	100

Структура власності станом на 31 грудня 2022 року представлена наступним чином:

№ з/п	Назва власників цінних паперів (код ЄДРПОУ, РНОКПП)	Кількість інвестиційних сертифікатів, штук	Сума (за номіналом), тис. грн.	% відношення до загальної кількості інвестиційних сертифікатів
1	ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН» (39593112), учасник, що володіє часткою 10 та більше відсотків	1 433	69 952	39,76
2	Журжій Андрій Валерійович (2856700579) Фізична особа за законодавством України (учасник, що володіє часткою 10 та більше відсотків)	720	35 147	19,98
3	Фізичні та юридичні особи (учасники, що окремо володіють часткою менші ніж 10%) (42 особа)	1 451	70 830	40,26
	Всього розміщених інвестиційних сертифікатів	3 604	175 929	100



## ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Протягом року, який закінчився 31 грудня 2023 року, рішенням Єдиного учасника INZHUR було направити частину чистого прибутку Фонду, отриманого за період з грудня 2022 року по листопад 2023 року, на виплату дивідендів учасникам Фонду у розмірі 23 700 тисяч гривень. Протягом 2023 року вся сума оголошених дивідендів була виплачена.

Протягом року, який закінчився 31 грудня 2022 року, рішенням Єдиного учасника INZHUR було направити частину чистого прибутку Фонду, отриманого за період з січня 2022 року по листопад 2022 року на виплату дивідендів учасникам Фонду у розмірі 18 914 тисяч гривень. Протягом 2022 року вся сума оголошених дивідендів була виплачена.

### 11. ДОХІД ВІД ЗВИЧАЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Основним Орендарем за інвестиційною політикою REIT 1001 є мережа супермаркетів Сільпо. З компанією, яка входить в мережу, було заключено Договір оренди нежитлового приміщення терміном до 08 грудня 2031 року.

За рік, який закінчився 31 грудня 2023 року, дохід від звичайної діяльності в сумі 28 443 тисячі гривень (2022: 22 197 тисяч гривень) був представлений доходом від передачі нерухомого майна в оренду.

### 12. ІНШІ ДОХОДИ

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Прибутки (збитки) від коригування справедливої вартості, інвестиційна нерухомість (Примітка 8)	26 168	44 303
Інші доходи	344	-
<b>Всього</b>	<b><u>26 512</u></b>	<b><u>44 303</u></b>

### 13. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Винагорода КУА	4 696	1 031
Податок на нерухоме майно	298	289
Послуги оцінювача	110	-
Податок на землю	57	39
Аудиторські послуги	29	-
Юридичні послуги (нотаріус, реєстратор)	-	10
Інші витрати	7	3
<b>Всього адміністративних витрат</b>	<b><u>5 197</u></b>	<b><u>1 372</u></b>

# ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

## ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

---

### 14. УМОВНІ ТА КОНТРАКТНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

#### Оподаткування

Податкове середовище в Україні характеризується складністю податкового адміністрування, суперечливим тлумаченням законодавства податковими органами, що, серед іншого, може посилювати фіскальний тиск на платників податків. Непослідовне застосування, тлумачення та виконання податкового законодавства може призвести до судового провадження, яке, в результаті, може вилитися у стягнення додаткових сум податків, штрафів та пені, які можуть мати істотні розміри. З огляду на актуальні економічні та політичні проблеми, уряд розглядає питання щодо впровадження певних реформ у податковій системі України.

Протягом 2023 року було внесено ряд змін до податкового законодавства. 30 червня 2023 року Верховна Рада України ухвалила законопроект № 8401 «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо особливостей оподаткування у період дії воєнного стану», яким внесла зміни до Податкового кодексу України. З 1 серпня 2023 року було скасовано пільгову групу оподаткування зі ставкою єдиного податку 2%.

Закон України від 30 червня 2023 року № 3219-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо особливостей оподаткування в період дії воєнного стану» відновив перебіг строку позовної давності з 01 серпня 2023 року.

09 листопада 2023 року Верховна Рада прийняла Закон 3453-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо скасування мораторію на проведення податкових перевірок» (надалі – «Закон»). Постанови набрали чинності з 1 грудня 2023 року та діятимуть, поки в Україні діє воєнний стан.

Закон передбачає, що з 01 грудня 2023 року послаблюється мораторій на проведення документальних планових податкових перевірок. Для платників, які виробляють/реалізують підакцизну продукцію, ведуть гральний бізнес або надають фінансові чи платіжні послуги, продовжуватимуть діяти правила проведення перевірок та формування плану-графіка, чинні з 1 серпня 2023 року. Проте додатково до плану-графіка тепер можуть бути включені:

- нерезиденти, які здійснюють/здійснювали в Україні діяльність через відокремлені підрозділи, у тому числі постійні представництва (або самі відокремлені підрозділи/постійні представництва), у яких:
  - рівень зростання податку на прибуток на 50 і більше відсотків менший, ніж рівень зростання їхніх доходів та/або:
  - задекларована нарахована заробітна плата за відсутності декларування об'єкта оподаткування податком на прибуток або дохід, звільнений від оподаткування відповідно до міжнародного договору.
- платники податків, які на основі показників 2021 року відповідають хоча б одному критерію:
  - рівень сплати податку на прибуток, податку на додану вартість, виплати заробітної плати є суттєво нижчим від рівня по галузі на основі даних статистики, яка має бути опублікована на сайті ДПС;

## ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

- дебіторська заборгованість перевищує кредиторську заборгованість більше ніж у два рази;
- загальна сума витрат, відображених у податковій декларації про майновий стан і доходи, становить 75% або більше від суми загального річного доходу, задекларованого у такій декларації (якщо загальний річний дохід від підприємницької діяльності перевищує 10 мільйонів гривень).

Для платників єдиного податку першої та другої груп до 01 грудня 2024 року зберігатиметься мораторій щодо всіх перевірок (окрім ліквідаційних та перевірок за зверненням платника).

Водночас для платників податків, які зареєстровані на окупованих територіях, територіях, де ведуться активні бойові дії, або де бойові дії можливі, мораторій діє частково: дозволені камеральні податкові перевірки, а також позапланові документальні перевірки щодо взаємовідносин з нерезидентами, дотримання строків валютних розрахунків, транспортного ціноутворення, бюджетного відшкодування ПДВ, ліквідацій, за інформацією від контролюючих органів інших держав, на звернення платника тощо). Закон поновлює незавершені перевірки, щодо яких знято мораторій.

Додано положення, згідно з яким не вимагається, щоб товари, які постачаються юридичними особами для потреб Збройних Сил України, відповідали переліку, затвердженому Урядом.

Керівництво INZHUR вважає, що Фонд дотримується всіх вимог чинного податкового законодавства.

## 15. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПО ПОВ'ЯЗАНИМ СТОРОНАМ

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна сторона має можливість контролювати іншу сторону або здійснювати істотний вплив на іншу сторону під час прийняття фінансових або операційних рішень. Під час розгляду кожного можливого випадку відносин із пов'язаними сторонами увага приділяється сутності відносин, а не тільки їхній юридичній формі.

Пов'язані сторони можуть вступати в операції, які не завжди є доступними для непов'язаних сторін, характер та умови операцій, які відбуваються між пов'язаними сторонами, можуть відрізнятися від аналогічних умов та сум операцій, які відбуваються між непов'язаними сторонами.

Протягом років, які закінчилися 31 грудня 2023 та 2022 року, Фонд здійснив такі операції зі своїми пов'язаними сторонами:

Вид пов'язаної сторони	Характер операцій	2023	2022
Компанія з управління активами	Закупівля послуг з управління	4 696	1 031
<b>Усього</b>		<b>4 696</b>	<b>1 031</b>

## ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»

### ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ

(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Станом на 31 грудня 2023 та 2022 року непогашені залишки за операціями з пов'язаними сторонами були такими:

Вид пов'язаної сторони	Характер операцій	2023	2022
Компанія з управління активами	Кредиторська заборгованість щодо послуг з управління	1 050	118
<b>Усього</b>		<b>1 050</b>	<b>118</b>

## 16. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

### Управління ризиком капіталу

INZHUR управляє капіталом Фонду для забезпечення того, що він зможе продовжувати свою діяльність на безперервній основі, одночасно забезпечуючи максимальний прибуток власникам, шляхом оптимізації балансу боргових інструментів та власного капіталу. Керівництво INZHUR регулярно переглядає структуру капіталу Фонд. За результатами таких переглядів INZHUR вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу Фонду за рахунок випуску нових боргових інструментів або погашення існуючої заборгованості.

Менеджмент INZHUR не вбачає ризиків, пов'язаних із фінансовими інструментами, зазначеними нижче.

### Основні категорії фінансових інструментів

До основних фінансових зобов'язань Фонду належить торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість. Основною метою цих фінансових інструментів є залучення фінансування для операційної діяльності Фонду. До фінансових активів Фонду належать грошові кошти та їх еквіваленти.

	Примітки	31 грудня 2023 року	31 грудня 2022 року
<b>Фінансові активи</b>			
Грошові кошти та їх еквіваленти	9	5 807	4 408
<b>Усього фінансових активів</b>		<b>5 807</b>	<b>4 408</b>
<b>Фінансові зобов'язання</b>			
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		1 050	118
<b>Усього фінансових зобов'язань</b>		<b>1 050</b>	<b>118</b>

## **ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

### **ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

---

#### **Ризик концентрації операцій продажу**

Як викладено у Примітці 11, протягом років, які закінчилися 31 грудня 2023 та 2022 року, доходи від звичайної діяльності склалися на 100% з доходів від оренди приміщення єдиному орендарю Фонду, мережі супермаркетів Сільпо. Зазначена мережа є відомою і кредитоспроможною. Через це ризик концентрації, на думку керівництва INZHUR, є обмеженим.

#### **17. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ**

На дату випуску цієї фінансової звітності Фонд продовжує діяльність без будь-яких суттєвих обмежень, не зважаючи на військовий стан, який триває. Керівництво INZHUR контролює усі операції Фонду.

Після звітної дати та до дати затвердження фінансової звітності рішенням Єдиного учасника INZHUR було прийнято рішення направити частину чистого прибутку Фонду, отриманого за період з грудня 2023 року по березень 2024 року, на виплату дивідендів учасникам Фонду у розмірі 8 259 тисяч гривень. Протягом зазначеного періоду вся сума оголошених дивідендів була виплачена.

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

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)  
НА 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	-	-
Основні засоби	1010	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	220 231	246 399
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	220 231	246 399
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1095</b>	<b>220 231</b>	<b>246 399</b>
<b>II. Оборотні активи</b>			
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	14
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	5
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	4 408	5 807
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	4 408	5 807
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	<b>4 408</b>	<b>5 826</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1300</b>	<b>224 639</b>	<b>252 225</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	175 929	175 929
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	46 300	72 912
Інші резерви	1435	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>222 229</b>	<b>248 841</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 817	1 817
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>1 817</b>	<b>1 817</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Поточна кредиторська заборгованість за: розрахунками з бюджетом	1620	475	517
Поточні забезпечення	1660	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	118	1 050
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>593</b>	<b>1 567</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>224 639</b>	<b>252 225</b>

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.  
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)  
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ  
(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

**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	28 443	22 197
<b>Валовий:</b>			
прибуток	2090	28 443	22 197
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	26 512	44 303
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	26 168	44 303
Дохід від первісного визнання біологічних активів і с/г продукції	2122	-	-
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(5 197)	(1 372)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	-	-
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	49 758	65 128
Інші фінансові доходи	2220	554	85
Інші доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	-	-
Інші витрати	2270	-	-
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
прибуток	2290	50 312	65 213
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	50 312	65 213
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	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
<b>Інший сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Інший сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>50 312</b>	<b>65 213</b>

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ  
ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)  
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ (ПРОДОВЖЕННЯ)  
(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

**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	5 197	1 372
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	<b>5 197</b>	<b>1 372</b>

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.  
Головний бухгалтер



**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)**

**ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	34 132	25 725
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	206	-
Інші надходження	3095	2 956	350
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(3 924)	(924)
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(1 207)	(1 913)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(853)	(1 614)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(354)	(299)
Інші витрачання	3190	(4 861)	(2)
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>24 770</b>	<b>23 236</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	(175 928)
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	329	85
дивідендів	3220	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-	-
необоротних активів	3260	-	-
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>329</b>	<b>(175 843)</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	175 929
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Сплату дивідендів	3355	(23 700)	(18 914)
Інші платежі	3390	-	-
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>(23 700)</b>	<b>157 015</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>1 399</b>	<b>4 408</b>
Залишок коштів на початок року	3405	4 408	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
<b>Залишок коштів на кінець року</b>	<b>3415</b>	<b>5 807</b>	<b>4 408</b>

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.  
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001» ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»**

**ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ**

**ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

*(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)*

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Залишок на початок року</b>	<b>4000</b>	<b>175 929</b>	-	-	<b>46 300</b>	-	-	<b>222 229</b>
<b>Коригування:</b>								
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-
<b>Скоригований залишок на початок року</b>	<b>4095</b>	<b>175 929</b>	-	-	<b>46 300</b>	-	-	<b>222 229</b>
<b>Чистий прибуток (збиток) за звітний період</b>	<b>4100</b>	-	-	-	<b>50 312</b>	-	-	<b>50 312</b>
<b>Інший сукупний дохід за звітний період</b>	<b>4110</b>	-	-	-	-	-	-	-
<b>Розподіл прибутку:</b>								
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	(23 700)	-	-	(23 700)
<b>Внески учасників:</b>								
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-
<b>Вилучення капіталу:</b>								
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-
<b>Разом змін в капіталі</b>	<b>4295</b>	-	-	-	<b>26 612</b>	-	-	<b>26 612</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>175 929</b>	-	-	<b>72 912</b>	-	-	<b>248 841</b>

Журжій А. В.  
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.  
Головний бухгалтер