



Товариство з обмеженою
відповідальністю
«АКГ «КИТАЄВА ТА
ПАРТНЕРИ»

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «1001»
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2022 РОКУ**

**Власникам інвестиційних сертифікатів
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «1001»
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»
Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку**

I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ НЕРУХОМОСТІ «1001» (Код ЄДРПІСІ - 23501401) (далі - REIT 1001) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (ідентифікаційний код - 4415485 (далі - INZHUR), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2022 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (надалі - фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність REIT 1001, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан REIT 1001 станом на 31.12.2022 року, його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає в усіх суттєвих аспектах вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

Основа для думки

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

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

Ми є незалежними по відношенню до REIT 1001 та INZHUR згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, які, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядались у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та враховувались при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Ми визначили, що ключові питання аудиту, про які необхідно повідомити в нашому Звіті, відсутні.

Пояснювальний параграф

У зв'язку з військовим вторгненням 24.02.2022 року російської федерації на територію України був введений військовий стан, в тому числі різного типу обмеження. Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Як зазначено в Примітках до річної фінансової звітності REIT 1001 несприятливе зовнішнє та внутрішнє середовище у зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, впливу пандемії COVID – 19, запровадження карантинних та обмежувальних заходів, коливання курсу національної валюти, відсутність чинників покращення інвестиційного клімату в сукупності створюють суттєву невизначеність щодо збереження вартості його активів.

Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені. Нашу думку щодо цього питання не було модифіковано.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність REIT 1001 на даний момент з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли би бути результатом таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

REIT 1001 не ідентифікував у фінансовій звітності за 2022 рік суттєвої невизначеності, яка виникла у зв'язку з військовим вторгненням російської федерації на територію України та яка могла б поставити під значний сумнів здатність REIT 1001 безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування REIT 1001 (в рамках визначених термінів), як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, про що викладено в Примітках до річної фінансової звітності за 2022 рік.

INZHUR ухвалило рішення надалі спостерігати за ситуацією, яка виникла в наслідок воєнних дій, а також введених обмежень, та готове буде внести коригування до фінансової звітності, за необхідності, щойно зможе оцінити вплив.

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

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

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

У відповідності до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» складаючи фінансову звітність, управлінський персонал повинен оцінювати здатність суб'єкта господарювання продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

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

Окрім іншого, наші процедури включали наступне:

- ми обговорили з управлінським персоналом INZHUR оцінку здатності REIT 1001 продовжувати свою діяльність на безперервній основі, з урахуванням виявлених управлінським персоналом INZHUR події та умови, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність REIT 1001 продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

- ми обговорили плани управлінського персоналу INZHUR, за виявленими подіями та умовами, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність REIT 1001 продовжувати свою діяльність на безперервній основі, щодо їх усунення.

- ми отримали запевнення управлінського персоналу INZHUR щодо оцінки безперервності діяльності;

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

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

Інша інформація

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку за 2022 рік, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях REIT 1001.

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

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

Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

Ми можемо зазначити про адекватність системи бухгалтерського обліку, процедур внутрішнього аудиту, внутрішнього контролю та систем управління ризиками в INZHUR.

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

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності REIT 1001 продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати REIT 1001 чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;

- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, що стосується аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю.
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність REIT 1001 продовжити свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому Звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого Звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити REIT 1001 припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи розкриває фінансова звітність операції та події, покладені в основу їх складання, так, щоб було забезпечено їхнє достовірне подання.

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

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

II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

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

Основні відомості про REIT 1001 наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування REIT 1001	ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001»
2	Скорочене найменування REIT 1001	ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001»
3	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	23501401

4	№ свідоцтва про внесенню до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування та дата видачі свідоцтва	Свідоцтво № 01401 від 24.12.2021 року
5	Рішення про створення REIT 1001	Рішення Єдиного Учасника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (Рішення № 9 від 03.12.2021 року)
6	Місцезнаходження	Україна, 01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/141, 4 поверх, кімната 11
7	Тип, вид та клас REIT 1001	Закритий, кваліфікаційний, нерухомості
8	Спосіб розміщення інвестиційних сертифікатів	Приватне розміщення
9	Форма існування та випуску інвестиційних сертифікатів	Електронні; іменні
10	Кількість інвестиційних сертифікатів REIT 1001	3 604 штуки
11	Номінальна вартість інвестиційних сертифікатів REIT 1001	48 815,00 гривень
12	Загальна номінальна вартість інвестиційних сертифікатів REIT 1001	175 929 260,00 гривень
13	Строк, на який створено REIT 1001	REIT 1001 закінчує свою діяльність 23.12.2032 року, а розміщення інвестиційних сертифікатів 23.09.2032 року

REIT 1001 не є юридичною особою, не має посадових осіб, був створений INZHUR.

Регламент та Інвестиційна декларація REIT 1001 затверджені INZHUR рішенням № 9 від 03.12.2021 року. Нова редакція регламенту та інвестиційної декларації REIT 1001 затверджені INZHUR рішенням № 6/2022 від 12.10.2022 року.

Проспект емісії REIT 1001 затверджений INZHUR рішенням № 10 від 29.12.2021 року. Нова редакція проспекту емісії REIT 1001 затверджена INZHUR рішенням № 6/2022 від 12.10.2022 року.

Випуск інвестиційних сертифікатів REIT 1001 зареєстровано Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку 17 січня 2022 року, реєстраційний номер 003735.

REIT 1001 є учасником небанківської фінансової групи ZHURZHII VENTURES.

Протягом 2022 року REIT 1001 було розміщено 3 604 штук інвестиційних сертифікатів на суму 175 929 260,00 грн., що підтверджено відповідними первинними документами та банківськими виписками по рахунку N UA68 3071 2300 0002 6508 0209 7069 7 в ПАТ «БАНК ВОСТОК», Дніпро, (код банку 307123) від 25.01.2022 року на суму 15 000 000,00 грн., від 26.01.2022 року на суму 135 000 000,00 грн. та на суму 13 929 260,00 грн. та 27.01.2022 року на суму 12 000 000,00 грн.. Платник: ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН» (код ЄДРПОУ 39593112).

Неоплачений капітал REIT 1001 станом на 31.12.2022 року відсутній.

Станом на 31 грудня 2022 року власниками інвестиційних сертифікатів REIT 1001 відповідно до Реєстру власників цінних паперів є наступні особи:

Таблиця 2

№ з/п	Назва Власників цінних паперів	Кількість інвестиційних сертифікатів, штук	Сума, грн..	% відношення до загальної кількості інвестиційних сертифікатів
1	ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН» Юридична особа за законодавством України (код ЄДРПОУ 39593112)	1 433	69 951 895,00	39,76
2	Журжій Андрій Валерійович Фізична особа за законодавством України (учасник, що володіє часткою 10 та більше відсотків) Реєстраційний номер облікової картки платника податків 2856700579	720	35 146 800,00	19,98
3	Фізичні особи (41 особа)	1 451	70 830 565,00	40,26
	Всього розміщених інвестиційних сертифікатів	3 604	175 929 260,00	100,00

Аудитори зазначають про відповідність розміру пайового капіталу REIT 1001 установчим документам.

Управління активами REIT 1001 здійснює INZHUR.

Основні відомості про INZHUR наведені в Таблиці 3.

Таблиця 3

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»
2	Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
3	Код за ЄДРПОУ	44154853
4	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
5	Ліцензія Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку	Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами). Дата та номер Рішення про видачу ліцензії: 15 липня 2021 року № 508. Строк дії ліцензії: необмежений
6	Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/11, 4 поверх, кімната 11
7	Керівник INZHUR	Головня Оксана Сергіївна

Щодо можливості (спроможності) REIT 1001 безперервно здійснювати свою діяльність протягом найближчих 12 місяців

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що REIT 1001 продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її. Фінансова звітність REIT 1001 підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський

персонал INZHUR планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку REIT 1001.

Зібрані докази та аналіз діяльності REIT 1001 не дають аудиторам підстав сумніватись в здатності безперервно продовжувати свою діяльність відповідно до терміну, зазначеного в Регламенті REIT 1001.

Використовуючи звичайні процедури та згідно аналізу фінансового стану REIT 1001 ми не знайшли доказів про порушення принципів функціонування REIT 1001.

Щодо відповідності прийнятої управлінським персоналом INZHUR облікової політики вимогам законодавства про бухгалтерський облік та фінансову звітність та МСФЗ.

Концептуальною основою фінансової звітності REIT 1001 за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО).

Принципи побудови, методи і процедури застосування облікової політики INZHUR, здійснюються згідно Наказу «Про організацію бухгалтерського обліку та облікову політику товариства».

Розкриття інформації у фінансовій звітності.

Розкриття інформації стосовно активів

Інвестиційна нерухомість

У результаті проведеної перевірки аудиторами встановлено, що станом на 31.12.2022 року на балансі REIT 1001 обліковується інвестиційна нерухомість справедливою вартістю 220 231 тис. грн., що відповідає даним облікових реєстрів.

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.

У складі інвестиційної нерухомості обліковується Нежитлова будівля - магазин продовольчих та непродовольчих товарів загальною площею 3 604 кв. м., що розташована на земельних ділянках загальною площею 0,5709 га

Станом на 31.12.2022 рік було проведено оцінку цього Об'єкта нерухомості із залученням Незалежного оцінювача, а саме, суб'єкта оціночної діяльності ДП «БЕЙКЕР ТІЛЛІ УКРАЇНА КОНСАЛТИНГ» (юридична адреса: м. Київ, вул. Грекова, буд. 3, кв. 9, 04112. Код ЄДРПОУ: 32622618. Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності № 125/22 від 21-02-2022 року).

Завдання на оцінку визначені Замовником в Договорі № 23/23-С від 01.02.2023 року у відповідності з яким, метою даної оцінки є визначення ринкової вартості нежитлової будівлі - магазину продовольчих та непродовольчих товарів (літера Ф-1-2) загальною площею 3 604 кв. м., що розташована на земельних ділянках загальною площею 0,5709 га (кадастрові номери: 3222484501:01:007:5028, 3222484501:01:007:0013, 3222484501:01:007:0002, 3222484501:01:001:1255) за адресою: Київська обл., Обухівський р-н,

с. Лісники, вул. Ватутіна, 170 станом на 31 грудня 2022 року з метою складання фінансової звітності.

Згідно Звіту про оцінку ринкової вартості нежитлової будівлі REIT 1001 переоцінив та обліковує в фінансовій звітності об'єкт нерухомості вартістю 220 231 тис. грн. без ПДВ, що еквівалентно 6 022 400 доларів США без ПДВ з використанням дохідного підходу станом на 31.12.2022 року.

REIT 1001 щомісячно робить переоцінку інвестиційної нерухомості згідно облікової політики ТОВ «ІНЖУР», з урахуванням курсу дол. США та фактично отриманої орендної плати за відповідний поточний місяць.

Інформація щодо інвестиційної нерухомості наведена REIT 1001 в Примітках до річної фінансової звітності.

Грошові кошти та їх еквіваленти

Залишок грошових коштів REIT 1001 станом на 31.12.2022 року на рахунках склав 4 408 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності REIT 1001.

Станом на 31.12.2022 року в фінансовій звітності REIT 1001 обліковуються кошти на поточному рахунку в ПАТ «БАНК ВОСТОК» у м. Дніпро в національній валюті в сумі 1 960 307,83 грн.. За рахунок гарантійного платежу за останній місяць оренди нерухомості та частини нерозподіленого прибутку, було прийнято рішення направити вільні кошти на короткостроковий депозитний рахунок в банку ПАТ « БАНК ВОСТОК» в сумі 2 000 000,00 (два мільйони) гривень.

З 01.08.2022 року ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» зареєстровано як платник податку на додану вартість, якому відкрито спеціальний рахунок в органах Державної Казначейської служби України, на якому обліковується сума 447 802,70 грн.

22.11.2022 року було оновлено довгостроковий кредитний рейтинг ПАТ « БАНК ВОСТОК» за Національною рейтинговою шкалою: uaAAA.

Прогноз кредитного рейтингу: в розвитку.

Інформація щодо грошових коштів наведена REIT 1001 в Примітках до річної фінансової звітності.

Розкриття інформації щодо зобов'язань

Визнання, облік та оцінка зобов'язань REIT 1001

Аудиторами досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань REIT 1001 в цілому відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (МСБО) та застосовується з 01 липня 1999 року (зі змінами та доповненнями).

Станом на 31.12.2022 року на бухгалтерських рахунках REIT 1001 поточна заборгованість за розрахунками з бюджетом складає 475 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інша поточна кредиторська заборгованість станом на 31.12.2022 року на балансі REIT 1001 складає 1 935 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інші поточні зобов'язання включають в себе розрахунки з INZHUR в сумі 118 тис. грн. – винагорода INZHUR та з ТОВ «СІЛЬПО-ФУД» (код ЄДРПОУ 40720198) в сумі 1 817 тис. грн. - гарантійна сума з орендної плати за нерухоме майно.

Простроченої кредиторської заборгованості на балансі REIT 1001 станом на 31.12.2022 року не обліковується.

Аудитор підтверджує, що зобов'язання відображені на балансі REIT 1001 за достовірно визначеною оцінкою, та в майбутньому існує ймовірність їх погашення.

Розкриття інформації щодо фінансових результатів

Доходи

Відображення доходів в бухгалтерському обліку REIT 1001 здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), виписок банку, розрахункових відомостей та інших первинних документів, передбачених статтею 9 Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» № 996-XIV від 16.07.1999 року (зі змінами та доповненнями).

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах – ордерах та оборотно – сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів REIT 1001 за 2022 рік відповідають первинним документам.

На думку аудиторів бухгалтерський облік доходів REIT 1001 в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм Міжнародного стандарту фінансової звітності 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності REIT 1001 за 2022 рік величина чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) склала 22 197 тис. грн., величина інших операційних доходів склала 44 303 тис. грн., з них 44 303 тис. грн. – це доходи від переоцінки інвестиційної нерухомості за справедливою вартістю.

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності величина інших фінансових доходів REIT 1001 за 2022 рік склала 85 тис. грн. (відсотки нараховані)

Інформація щодо доходів наведена REIT 1001 у Примітках до фінансової звітності.

Витрати

На думку аудиторів, облік витрат REIT 1001 ведеться в цілому відповідно до норм МСБО.

Бухгалтерський облік витрат REIT 1001 здійснюється на підставі наступних первинних документів: актів виконаних робіт (послуг), накладних, інших первинних та розрахункових документів.

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих аудиторам, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності REIT 1001 за 2022 рік.

Адміністративні витрати REIT 1001 за 2022 рік склали 1 372 тис. грн.

Елементи операційних витрат за 2022 рік

Таблиця 4

Витрати діяльності Фонду	Сума (тис. грн.)
Матеріальні витрати	-
Витрати на оплату праці	-
Відрахування на соціальні заходи	-
Амортизація	-
Інші операційні витрати	1 372
Разом	1 372

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених REIT 1001 за 2022 рік, фінансовим результатом діяльності REIT 1001 став прибуток у розмірі 65 213 тис. грн.

Аудитори вважають, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 рік в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат REIT 1001.

Інформація до Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом).

Інформація про грошові потоки REIT 1001 надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність REIT 1001 генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також оцінити потреби суб'єкта господарювання у використанні цих грошових потоків.

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів станом на 31.12.2022 року на рахунках у банках складає 4 408 тис. грн.

Інформація до Звіту про власний капітал (зміни у власному капіталі)

За даними Балансу власний капітал REIT 1001 станом на 31 грудня 2022 року складає суму 222 228 тис. грн.

Він складається із зареєстрованого (пайового) капіталу в розмірі 175 929 тис. грн., суми нерозподіленого прибутку в розмірі 46 299 тис. грн.

REIT 1001 нараховує та виплачує дивіденди щомісячно в розмірі не менше 90% чистого прибутку REIT 1001 за результатами звітного місяця без врахування доходів/витрат від переоцінки активів. 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.

Згідно регламенту запланований прибуток REIT 1001 становить 10,06% річних у доларах США, відповідно до офіційного курсу НБУ на дату виплати. За 2022 рік прибуток Фонду на 1 сертифікат становить 10,14% річних у доларах США, що відповідає вимогам внутрішнього документа.

На виплату дивідендів Учасникам REIT 1001 за рішенням Учасника INZHUR за рахунок нерозподіленого прибутку було направлено 18 914 тис. грн., а саме:

Дата виплати	Сума виплати, грн
10.02.2022	1 665 048,00
10.03.2022	1 580 354,00
08.04.2022	1 580 354,00
12.05.2022	1 580 354,00
02.06.2022	1 580 354,00
04.07.2022	3 160 708,00
09.08.2022	1 841 644,01
03.10.2022	1 974 992,00
03.11.2022	1 974 992,00
02.12.2022	1 974 992,00
04.01.2023	1 974 992,00

На думку аудитора, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності REIT 1001 станом на 31.12.2022 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу REIT 1001 протягом 2022 року наведено REIT 1001 в Звіті про власний капітал відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 1 «Подання фінансової звітності», який виданий Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) та застосовується з 01 січня 2009 року (зі змінами та доповненнями).

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

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

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

Щодо вартості чистих активів Фонду

Вартість чистих активів REIT 1001 станом на 31 грудня 2022 року становить 222 228 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу REIT 1001 на вказану дату.

Активи REIT 1001 станом на 31.12.2022 року становлять 224 639 тис. грн. в тому числі: необоротні активи 220 231 тис. грн.

Зобов'язання REIT 1001 становлять 2 410 тис. грн.

Власний капітал REIT 1001 становить 222 228 тис. грн.

Слід зазначити, що розмір активів REIT 1001 відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законом. Вимоги нормативно-правових актів НКЦПФР, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів REIT 1001 дотримуються.

Відповідність складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ, вимогам законодавства, що висуваються до окремих видів ІСІ

Склад та структура активів, що перебувають в портфелі REIT 1001

Інформацію про склад і структуру поточних активів, що перебувають в портфелі REIT 1001, станом на 31.12.2022 року наведено в Таблиці 5.

Таблиця 5

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Грошові кошти	4 408	1,96
Інвестиційна нерухомість	220 231	98,04
Фінансові інвестиції	0	0,00
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	0	0,00
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	0,00
Усього	224 639	100,00

На думку аудитора, склад та структура активів REIT 1001 в цілому відповідає вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ІСІ.

Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів REIT 1001

На думку аудитора витрати, відшкодовані за рахунок активів REIT 1001, в цілому відповідають вимогам діючого законодавства, та нормативних документів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, в тому числі «Положенню про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 1468 від 13.08.2013 року.

Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації REIT 1001: під час проведення перевірки INZHUR не приймала жодних рішень щодо ліквідації REIT 1001 та аудиторами не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації REIT 1001.

Внутрішній аудит

Відповідно до Положення про внутрішній аудит (внутрішнє положення INZHUR), в INZHUR відсутня Служба внутрішнього аудиту. В INZHUR призначено внутрішнього аудитора з метою складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилок.

Рішенням Єдиного Учасника INZHUR призначено на посаду внутрішнього аудитора Пророченко Наталю Олександрівну з 12.11.2021 року (Рішення № 8 від 12.11.2021 року).

Єдиним учасником INZHUR (Рішення № 10/2022-1 від 19.12.2022 року) затверджено Положення про внутрішній аудит в INZHUR та затверджено Посадову інструкцію внутрішнього аудитора у новій редакції.

Інформація про пов'язаних осіб

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

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

Таблиця 6

Інформація про пов'язаних осіб REIT 1001

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі пайового фонду, %	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику

1	ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»	39593112	Україна, 01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/11, кімната 301	39,76	Не належить
2	Журжій Андрій Валерійович	2856700579	Паспорт № 004494169, орган, що видав: 8034, дата видачі: 27.01.2020 року	19,9778	Не належить
	Керівник КУА				
1.	Головня Оксана Сергіївна	2735817752	Паспорт, серія: НЕ, № 782527, виданий: 25.08.2016 року, Смілянським РВ УДМС Україна в Черкаській області	0	Не належить

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

Інформація щодо пов'язаних осіб наведена в Примітках до фінансової звітності REIT 1001.

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

Тривалість та вплив війни залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності REIT 1001 в майбутніх періодах.

Керівництво INZHUR впевнене, що воно вживає та буде вживати усіх необхідних заходів для забезпечення стабільної діяльності REIT 1001 та отримання доходів.

Інші події після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан REIT 1001 по заяві управлінського персоналу, були відсутні.

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

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

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

Подій після дати балансу, що можуть мати суттєвий вплив на фінансовий стан REIT 1001 по заяві управлінського персоналу, були відсутні.

Зважаючи на те, що 24.02.2022 почалась військова агресія Російської Федерації проти України, це загостило питання безперервності діяльності та спричинило негативний вплив на всі сфери життя, а також на економічне та бізнес-середовище в Україні.

Інших подій, які можуть бути суттєвими для користувачів Фінансової звітності, на REIT 1001 не відбувалося. Зокрема, не відбувалося:

- об'єднання бізнесу;
- припинення, або прийняття рішення про припинення діяльності;
- істотних змін курсів валют чи вартості активів;

– прийняття судових рішень на користь позивачів, що могли б спричинити виникнення суттєвих фінансових зобов'язань.

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

Ймовірність визнання на балансі REIT 1001 непередбачених активів та/або зобов'язань дуже низька.

Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність REIT 1001, у майбутньому наступна:

У зв'язку з військовим вторгненням 24.02.2022 року Російської федерації на територію України був введений військовий стан, в тому числі різного типу обмеження. Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Оцінивши всі ризики, Управлінський персонал INZHUR приходять до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності REIT 1001 (в рамках визначених термінів діяльності REIT 1001). З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу REIT 1001 протягом 2023 року, у INZHUR відсутні очікування та підстави на основі яких, можливо було би стверджувати про те, що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під значний сумнів здатність REIT 1001 продовжувати свою діяльність безперервно (в рамках визначених термінів діяльності REIT 1001).

Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

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

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

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

Інші питання

Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту

Основні відомості про аудиторську фірму наведені в Таблиці 7.

Таблиця 7

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКО-КОНСАЛТИНГОВА ГРУПА «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ», 40131434
2	Включено до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Свідоцтво АПУ про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	Розділ : Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 17.10.2018 року); Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 13.12.2018 року) Номер бланку 1591 Рішенням АПУ № 363/5 від 12.07.2018 року,
3	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Якименко Микола Миколайович 100078
4	Прізвище, ім'я, по батькові директора Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Якименко Микола Миколайович 100078
5	Місцезнаходження (юридична адреса)	02099, м. Київ, вул. Ялтинська, будинок 5-Б, кімната 12
6	Телефон/ факс	098 473-97-70
7	e-mail	mail@acg.kiev.ua
8	веб-сайт	www.acg.kiev.ua

Згідно з Додатковим договором №1 про проведення аудиту (аудиторської перевірки) від 23.01.2023 року до Договору про комплексне аудиторське обслуговування № 12-1/10 від 12.10.2022 року ТОВ «АКГ «КИТАЄВА ТА ПАРТНЕРИ», що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ : Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 17.10.2018 року);

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру №4657 від 13.12.2018 року).

Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку №1591, Рішення АПУ від 12.07.2018 року №363/5),

провело незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів REIT 1001, у складі: Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2022 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2022 рік, Звіту про рух грошових коштів за 2022 рік, Звіту про власний капітал за 2022 рік і Приміток до фінансової звітності за 2022 рік на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Річна фінансова звітність REIT 1001 затверджена керівником INZHUR 24 лютого 2023 року.

Період проведення перевірки: з 20 лютого 2023 року по 21 березня 2023 року.

Аудитор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100078)

Директор

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100078)



Якименко М.М.

Якименко М.М.

Дата складання Звіту незалежного аудитора

21 березня 2023 року

		Дата (рік, місяць, число)		Коди	
				2023	01 01
Підприємство	ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ "1001" ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"	за ЄДРПОУ	44154853		
Територія	м. Київ	за КОАТУУ	8039100000		
Організаційно-правова форма господарювання		за КОПФГ			
Вид економічної діяльності		за КВЕД	64.30		
Середня кількість працівників	1				
Адреса, телефон	Україна, 01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/11, 4 поверх, кімната 11,				
Одиниця виміру: тис. грн. без десятичного знака	(окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)				
Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):					
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку					
за міжнародними стандартами фінансової звітності					

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2022 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000		
первісна вартість	1001		
накопичена амортизація	1002		
Незавершені капітальні інвестиції	1005		
Основні засоби	1010		
первісна вартість	1011		
знос	1012		
Інвестиційна нерухомість	1015		220 231
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016		220 231
Довгострокові біологічні активи	1020		
Довгострокові фінансові інвестиції:	1030		
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств			
інші фінансові інвестиції	1035		
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040		
Відстрочені податкові активи	1045		
Інші необоротні активи	1090		
Усього за розділом I	1095		220 231
II. Оборотні активи			
Запаси	1100		
Поточні біологічні активи	1110		
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125		
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1130		
за виданими авансами			
з бюджетом	1135		
у тому числі з податку на прибуток	1136		
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155		
Поточні фінансові інвестиції	1160		
Гроші та їх еквіваленти	1165		4 408
Рахунки в банках	1167		4 408
Витрати майбутніх періодів	1170		
Інші оборотні активи	1190		
Усього за розділом II	1195		4 408
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття			
	1200		
Баланс	1300		224 639

Пасив	Код рядка	На початок звітнього періоду	На кінець звітнього періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400		175 929
Капітал у дооцінках	1405		
Додатковий капітал	1410		
Резервний капітал	1415		
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420		46 299
Неоплачений капітал	1425		
Вилучений капітал	1430		
Усього за розділом I	1495		222 228
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500		
Довгострокові кредити банків	1510		
Інші довгострокові зобов'язання	1515		
Довгострокові забезпечення	1520		
Цільове фінансування	1525		
Благодійна допомога	1526		
Усього за розділом II	1595		
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600		
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610		
товари, роботи, послуги	1615		
розрахунками з бюджетом	1620		475
у тому числі з податку на прибуток	1621		
розрахунками зі страхування	1625		
розрахунками з оплати праці	1630		
Поточні забезпечення	1660		
Доходи майбутніх періодів	1665		
Інші поточні зобов'язання	1690		1 935
Усього за розділом III	1695		2 410
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700		
Баланс	1900		224 638

Керівник

Головня О.С.

Головний бухгалтер

Зайцева Ю.В.

1 Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



Дата (рік, місяць, число)

2023	01	01
------	----	----

за ЄДРПОУ

44154853

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"**
(ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ "1001")
(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за 2022 р.

Форма №2 Код за ДКУД

1801003

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	22 197	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Валовий :			
прибуток	2090	22 197	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	44 303	-
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	44 303	-
Адміністративні витрати	2130	(1 372)	-
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	65 128	-
збиток	2195	-	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	85	-
Інші доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	-	-
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	65 213	-
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	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	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	65 213	-

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	1 372	-
Разом	2550	1 372	-

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Головня О.С.

Головний бухгалтер

Зайцева Ю.В.



Додаток 1
до Національного положення
(стандарту) бухгалтерського обліку 1
"Загальні вимоги до фінансової
звітності"

Дата (рік, місяць, число)

2022	12	31
------	----	----

за ЄДРПОУ

44154853

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"
(ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ "1001")
(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за 2022 р.**

Форма №3 Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	25 725	-
Повернення податків і зборів у тому числі податку на додану вартість	3005 3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Інші надходження	3095	350	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(175 388)	-
Праці	3105	-	-
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(3 951)	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(1 614)	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(2 337)	-
Інші витрачання	3190	(2)	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(153 266)	
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	85	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-	-
необоротних активів	3260	-	-
Виплати за деривативами	3270	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	85	
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	175 929	-
Отримання позик	3305	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(18 340)	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	157 589	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	4 408	
Залишок коштів на початок року	3405	-	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	4 408	-

Керівник

Головня О.С.

Головний бухгалтер

Зайцева Ю.В.



Додаток 1
до Національного положення
(стандарту) бухгалтерського обліку 1
"Загальні вимоги до фінансової
звітності"

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ	Коди		
	2023	01	01

Підприємство ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ "1001"
(найменування)

Звіт про власний капітал за 2022 р.

Форма №4

Код за ДКУД **1801005**

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	-	-	-	-	-	-	-	-
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	-	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	65 213	-	-	65 213
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	(18 914)	-	-	(18 914)
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	175 929	-	-	-	-	175 929	-	351 858
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	(175 929)	-	(175 929)
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	175 929	-	-	-	46 299	-	-	222 228
Залишок на кінець року	4300	175 929	-	-	-	46 299	-	-	222 228

Керівник

Головня О.С.

Головний бухгалтер

Зайцева Ю.В.



Примітки до річної фінансової звітності
з розкриттям інформації згідно вимогам МСБО/МСФЗ
ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001»
АКТИВИ ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» КОД ЗА ЄДРПОУ
44154853
за 2022 рік

Фінансова звітність складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2022 рік, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.01.2022 року по 31.12.2022 року, Звіту про рух грошових коштів за період з 01.01.2022 року по 31.12.2022 року, Звіту про власний капітал за період з 01.01.2022 року по 31.12.2022 року, Приміток до фінансової звітності за період з 01.01.2022 року по 31.12.2022 року. Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «1001», скорочена назва ПФН «1001» (надалі по тексті – REIT 1001) 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.

Місцезнаходження REIT 1001: Україна, 01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/141, 4 поверх, кімната 11.

Кількість інвестиційних сертифікатів 3 604 шт. (три тисячі шістьсот 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 23.12.2032р., а розміщення інвестиційних сертифікатів 23.09.2032.

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 REIT 1001 ом, діяльність якого регулюється спеціальними нормами Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 р., №5080-VI (із змінами та доповненнями)

Управляє активами REIT 1001 Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНЖУР» (код ЄДРПОУ 44154853) (надалі INZHUR) зареєстроване 26 лютого 2021 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження INZHUR: Україна, 01001, місто Київ, вул. Велика Житомирська, будинок 6/11, 4 поверх, кімната 11.

INZHUR провадить свою діяльність відповідно до Законів України «Про цінні папери та REIT 1001 овий ринок», «Про інститути спільного інвестування», інших нормативних актів чинного законодавства України, статуту та регламенту 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. ЗАГАЛЬНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

2.1. Основи подання фінансової звітності

Фінансова звітність REIT 1001 у є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків REIT 1001 у для задоволення інформаційних потреб зацікавлених користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності REIT 1001 за 2022 рік, що закінчився 31 грудня 2022 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2022 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Ця фінансова звітність REIT 1001 у чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності REIT 1001 керувався також вимогами національних законодавчих актів, які не протирічать вимогам МСФЗ/МСБО, та нормативних актів Національної комісії з цінних паперів і REIT 1001 цього ринку.

2.2. Нові стандарти, зміни та тлумачення, які були випущені

МСФЗ (IAS) 16 «Основні засоби»

У поточній редакції пункту 17 IAS 16 передбачено, що до первісної вартості включаються витрати на перевірку активу, зменшені на суму чистих надходжень від продажу виробів, вироблених у процесі доставки та перевірки активу. Наприклад, витрати на тестування обладнання включаються до первісної вартості за мінусом прибутку від продажу зразків, отриманих у процесі тестування. З 1 січня 2022 року забороняється вираховувати із собівартості основних засобів суми, отримані від продажу вироблених виробів, тоді як компанія готує актив до використання за призначенням. Натомість компанія визнаватиме таку виручку від продажів та відповідні витрати у складі прибутку або збитку.

Доповнення в МСФЗ 16 стосуються обліку та розкриття інформації в частині надходжень за основними засобами до їх використання за призначенням.

Зокрема, змінами передбачено доповнення МСБО 16 новим пунктом 20А у розділі «Елементи собівартості»:

«20А Можливо, що в процесі доставки об'єкта до розташування та приведення його в стан, які потрібні для його експлуатації відповідно до намірів керівництва, будуть вироблятися вироби (наприклад, зразки, виготовлені в процесі тестування належного функціонування активу). Організація визнає надходження від продажу будь-яких таких виробів, а також первісну вартість цих виробів у складі прибутку або збитку відповідно до застосованих стандартів.

Організація оцінює первісну вартість цих виробів відповідно до вимог оцінки, передбачених МСБО 2».

Окрім того, передбачено новий пункт у частині розкриття інформації:

«74А Якщо ця інформація не розкрита окремо у звіті про сукупний дохід, у фінансовій звітності також необхідно розкрити:

(а) суму компенсації, що надається третіми особами у разі знецінення, втрати або передачі об'єктів основних засобів, яка включена до складу прибутку чи збитку; і

(б) суми надходжень і витрат, включені до складу прибутку або збитку відповідно до пункту 20А, які відносяться до вироблених виробів, що не є результатом звичайної діяльності організації, а також інформацію про те, за якою статтею (якими статтями) звіту про сукупний дохід відображені такі надходження та витрати».

МСФЗ (IFRS) 3 «Об'єднання бізнесу»

1. МСФЗ 3 визначає, як компанія повинна враховувати активи та зобов'язання, які вона купує внаслідок об'єднання. МСФЗ 3 вимагає, щоб компанія посилалася на Концептуальні основи фінансової звітності, щоб визначити, що визнається активом чи зобов'язанням.

У поточній редакції з метою застосування МСФЗ 3 замість положень Концептуальних основ, випущених у 2018 році, покупці повинні використовувати визначення активу та зобов'язання та відповідні вказівки, викладені у Концепції, прийнятій Радою з МСФЗ у 2001 році.

З 1 січня 2022 року оновлено посилання відповідно до якого, покупці повинні посилатися на Концептуальні засади, випущені у 2018 році, для визначення того, що є активом чи зобов'язанням.

2. Також з 1 січня 2022 року запроваджено виняток, згідно з яким для деяких видів зобов'язань та умовних зобов'язань компанії, що застосовують МСФЗ 3, мають замість Концептуальної основи, застосовується посилання на МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи». Рада з МСФЗ очікує, що цей виняток залишиться в МСФЗ 3 доти, доки визначення зобов'язання в МСБО 37 відрізнятиметься від визначення в останній редакції Концептуальної основи. Рада планує розглянути можливість узгодження визначень в рамках проєкту з внесення цільових удосконалень до МСБО 37.

МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи»

В даний час пункт 68 МСБО 37 не уточнює, які витрати слід включати в оцінку витрат на виконання контракту з метою оцінки того, чи цей договір є обтяжливим. 1 січня 2022 року до пункту 68 МСБО 37 внесено зміни, внаслідок яких встановлено, що витрати на виконання договору включають витрати, які безпосередньо пов'язані з цим договором і включають:

(а) додаткові витрати на виконання цього договору, наприклад, прямі витрати на оплату праці та матеріали;

(б) розподілені інші витрати, безпосередньо пов'язані з виконанням договорів, наприклад, розподілену частину витрат на амортизацію об'єкта основних засобів, що використовується для виконання серед інших даного договору.

У змінах також пояснюється, що до створення окремого резерву під обтяжливий договір організація визнає збиток від знецінення, понесений за активами, що використовуються під час виконання договору, а не за активами, виділеними на його виконання. Застосування цих змін може призвести до визнання більшого обсягу резервів під обтяжливі договори, оскільки раніше деякі організації включали витрати на виконання договору лише додаткові витрати.

Щорічні удосконалень МСФЗ, цикл 2018 – 2022 років:

МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ»

Пункт D16 (а) МСФЗ 1 надає дочірній організації, яка вперше починає застосовувати МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, звільнення щодо оцінки його активів та зобов'язань. Виняток, передбачений пунктом D16 (а) МСФЗ 1, не застосовується до компонентів капіталу.

Відповідно, до внесення поправки до МСФЗ 1 від дочірньої організації, яка вперше застосовувала МСФЗ пізніше, ніж її материнська компанія, могли вимагати вести два окремі обліки для накопичених курсових різниць, що базуються на різних датах переходу на МСФЗ. Зміни до МСФЗ 1 поширюють звільнення, передбачене пунктом D16 (а) МСФЗ 1, на накопичені курсові різниці, щоб скоротити витрати для компаній, що вперше застосовують МСФЗ;

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»

Зміни пояснюють, які комісії враховує компанія, коли вона застосовує тест “10 відсотків”, передбачений пунктом В3.3.6 IFRS 9 для оцінки того, чи слід припинити визнання фінансового зобов'язання. Так, з 1 січня 2022 року при визначенні величини виплат комісійних за вирахуванням отриманих комісійних позичальник враховує тільки суми комісійної винагороди, виплата або отримання яких провадилися між цим позичальником та відповідним кредитором, включаючи комісійні, виплачені або отримані позичальником або кредитором від імені один одного;

МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство»

В даний час відповідно до пункту 22 МСБО 41 при визначенні справедливої вартості шляхом дисконтування грошових потоків компанії виключають із розрахунку грошові потоки з оподаткування.

З 1 січня 2022 року вимогу про виключення податкових потоків коштів при оцінці справедливої вартості пункту 22 МСБО 41 скасовано. Ці зміни приводять у відповідність вимоги МСБО 41 щодо оцінки справедливої вартості з вимогами інших стандартів МСФЗ.

МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2021, ефективна дата яких не настала, зміни до МСФЗ, які набрали/набирають чинності з 01.01.2023 року:

МСФЗ 17 «Договори страхування»

МСФЗ 17 замінює проміжний Стандарт - МСФЗ 4, вимагає забезпечення послідовного обліку для всіх страхових договорів на основі поточної моделі оцінки, надає корисну інформацію про рентабельність договорів страхування. МСФЗ 17 застосовується до: страхових контрактів (включаючи контракти перестраховання), які суб'єкт господарювання випускає, контракти перестраховання, які суб'єкт господарювання утримує, інвестиційних контрактів із умовами дискреційної участі, які він випускає, якщо суб'єкт господарювання випускає також і страхові контракти.

До основних нововведень МСФЗ 17 належить:

- класифікація страхових та інвестиційних договорів;
- обов'язкове відокремлення компонентів, які не є страховими;
- визначення прибутковості страхових контрактів під час первісного визнання (наприклад чи є страхові контракти обтяжливими);
- вимоги до агрегування контрактів: за рівнем ризику, прибутковістю, датою випуску та іншими вимогами стандарту;
- розширення вимог до розкриття інформації у фінансовій звітності у структурі балансу та звіті про фінансові результати;
- актуарні розрахунки через різні методи оцінки зобов'язань.

МСФЗ 17 застосовується ретроспективно.

МСБО 1 «Подання фінансової звітності»

Зміни до МСБО 1 «Подання фінансової звітності» стосуються класифікації поточних та довгострокових зобов'язань, зокрема:

- уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо організація має право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців - це право має існувати на дату закінчення звітного періоду;
- класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від ймовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом;
- докладніше прописаний порядок оцінки обмежувальних умов (ковенантів).

Новий пункт у розділі «Короткострокові зобов'язання» викладено в такій редакції:

«72А Право організації відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на дванадцять місяців після закінчення звітного періоду має бути реальним і має існувати на дату закінчення звітного періоду. Якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то це право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше.»

Зобов'язання класифікувалося як короткострокове виходячи з термінів його виконання, визначених умовами договору.

Слід зауважити, що внесені зміни пропонують класифікувати зобов'язання як довгострокове шляхом «продовження» строку за рахунок наявності права виконати його пізніше як мінімум через рік після звітної дати.

За результатами застосування змін до МСБО 1 класифікація частини короткострокових зобов'язань може бути переглянута та змінена на довгострокові.

МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки»

Зміни до МСБО 8 уточнюють різницю між змінами облікових політик та облікових оцінок, а також визначають облікові оцінки як монетарні суми у фінансових звітах, щодо яких є невпевненість в оцінці.

У тексті Змін наголошується на тому, зокрема, що:

- зміни в облікових оцінках, що є наслідком нової інформації або нових розробок, не є виправленням помилок;
- результати зміни вхідних даних або методики оцінки є змінами в облікових оцінках, якщо вони не впливають із коригувань помилок минулих періодів;
- зміни в облікових оцінках можуть впливати лише на прибутки/збитки поточного періоду або поточного та майбутнього періодів.

МСБО 12 «Податки на прибуток»

Відстрочене податкове зобов'язання слід визнавати щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню, крім тих випадків, коли такі різниці виникають від:

- первісного визнання гудвілу, або
- первісного визнання активу чи зобов'язання в операції, яка:
 - не є об'єднанням бізнесу;
 - не має під час здійснення жодного впливу ні на обліковий, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток);
 - під час здійснення не призводить до виникнення тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, в рівних сумах.

Відстрочений податковий актив слід визнавати щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню, якщо є ймовірним, що буде отримано оподатковуваний прибуток, до якого можна застосовувати тимчасову різницю, яка підлягає вирахуванню, за винятком ситуацій, коли відстрочений податковий актив виникає від первісного визнання активу або зобов'язання в операції, яка:

- не є об'єднанням бізнесу;

- не впливає під час здійснення операції ні на обліковий прибуток, ні на оподатковуваний прибуток (податковий збиток);

- під час здійснення не призводить до виникнення тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, в рівних сумах.

На початку найбільш раннього порівняльного періоду суб'єкт господарювання повинен:

а) визнати відстрочений податковий актив в тій мірі, в якій є ймовірним, що буде отримано оподатковуваний прибуток, до якого можна застосовувати тимчасову різницю, що підлягає вирахуванню, та відстрочене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню, пов'язаних з:

i) активами з правом використання та орендними зобов'язаннями, та

ii) витратами на виведення з експлуатації, відновлення та подібними зобов'язаннями та відповідними сумами, визнаними як частина вартості пов'язаного активу; та

б) визнає кумулятивний вплив першого застосування Змін як коригування вхідного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компоненту капіталу) на цю дату.

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

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

2.4 Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність REIT 1001 підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби REIT 1001 не міг б продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Ця фінансова звітність відображає поточну оцінку (судження) керівництва стосовно можливого впливу економічних умов на операції та фінансове положення REIT 1001 у та не містить будь-яких коригувань відображених сум, які були б необхідні, якби REIT 1001 був неспроможний продовжувати свою діяльність та реалізовувало свої активи не в ході звичайної діяльності.

Починаючи з 24 лютого 2022 року розпочалася війна, повномасштабна військова агресія російської федерації проти України, війна яка має нищівний вплив на економічне становище як України, так і INZHUR. Російські війська обстрілюють та знищують об'єкти інфраструктури, проводять масовані обстріли житлових районів українських міст та селищ із використанням артилерії, реактивних систем залпового вогню та балістичних ракет. Наказом Президента України в країні з 05 години 30 хвилин 24.02.2022 введено військовий стан. Станом на час затвердження цієї фінансової звітності керівництво України запровадило та здійснює передбачені Законом України "Про правовий режим воєнного стану" заходи і повноваження, необхідні для забезпечення оборони України, захисту безпеки населення та інтересів держави. У зв'язку із введенням в Україні воєнного стану тимчасово, на період дії правового режиму воєнного стану, можуть обмежуватися конституційні права і свободи людини і громадянина, передбачені статтями 30 – 34, 38, 39, 41 – 44, 53 Конституції України, а також вводиться тимчасові обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб в межах та обсязі, що необхідні для забезпечення можливості запровадження та здійснення заходів правового режиму воєнного стану, які передбачені частиною першою статті 8 Закону України "Про правовий режим воєнного стану". Після нападу на Україну російських військ проти рф піднявся весь цивілізований світ. Західні країни стали на бік України і надають фінансову та гуманітарну допомогу Україні.

Інвестиційною політикою REIT 1001 у є придбання нерухомого майна, визначеного Інвестиційною декларацією, з метою отримання стабільного доходу від його передачі в оренду

мережі супермаркетів «СІЛПО» строком на 10 років. Так як початок військової агресії припав на початок існування REIT 1001 у, то наслідки військової агресії суттєво вплинули на діяльність REIT 1001 у та партнерів від яких отримуємо доходи у вигляді орендної плати. Але не зважаючи на те, що виторг магазину впав більше ніж на 40%, логістику повністю зруйновано, за вдалими рішеннями керівництва REIT 1001 все ж зміг забезпечити виплати інвесторам та не втратити довіру на ринку.

Не беручи до уваги вдалу організацію своєї операційної діяльності, REIT 1001, у майбутніх періодах, може стикнутись із масштабними викликами, найбільша з них це неспроможність Орендаря нерухомого майна виконувати свої зобов'язання, що несе за собою відсутність можливості виплачувати доходи інвесторам.

REIT 1001 визначив, що військова агресія РФ проти України, що розпочалася 24.02.2022 та триває на час затвердження цієї звітності є не коригуючою подією по відношенню до річної фінансової звітності 2022 року. Відповідно, фінансовий стан на 31.12.2022 та результати діяльності за звітний 2022 рік, не було скориговано на вплив подій, пов'язаних з війною. Тривалість та вплив війни, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності компанії в майбутніх періодах. REIT 1001 проведено аналіз впливу війни та не виявило ознак порушення безперервності діяльності у майбутньому.

Початок 24.02.2022 року війни Росії проти України вносить велику невизначеність щодо подальшого розвитку бізнесу. Тим не менш, слід зауважити, що на сьогоднішній день відбувається поступове відновлення діяльності на територіях, де бойові дії не відбувались або не були занадто руйнівними і критична інфраструктура не зазнала великих ушкоджень. Багато бізнесів провадять релокацію в більш безпечні і не зачеплені війною регіони країни. Таким чином, вплив війни на бізнес залежить від розвитку подій на фронтах.

Уряд, НБУ, НКЦПФР приймають рішення покликати мінімізувати негативний вплив наслідків військової агресії російської федерації проти України та сприяти стабільності економіки і ринків капіталу.

У зв'язку з військовою агресією російської федерації проти України та введенням воєнного стану в Україні відповідно до Указу Президента України від 24 лютого 2022 року №64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», затвердженого Законом України від 24 лютого 2022 року №2102-IX (який продовжено до 20 травня 2023 року), Торгово-промислова палата визнає військову агресію Російської Федерації проти України форс-мажорними обставинами. Зазначені обставини є форс-мажорними (надзвичайними, невідворотними) з 24 лютого 2022 року до їх офіційного закінчення для всіх без винятку суб'єктів господарювання.

Згідно статті 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», передбачається що на період введення воєнного стану, як особливого правового режиму, можуть бути введені тимчасові, обумовлені загрозою, обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень.

Україна вперше має перспективу стати членом Європейського союзу, заручившись безпрецедентною підтримкою країн-партнерів. Вперше з часів Другої світової війни погоджена програма ленд-лізу щодо військової підтримки України. Багато аналітиків сходяться у твердженнях, що Україна має великі шанси на перемогу у війні. Тому, не дивлячись на активні бойові дії, Україна вже отримує від міжнародної спільноти пропозиції щодо відновлення економіки і відбудови інфраструктури. На міжнародному рівні обговорюється новий план Маршалла, в якому бажають прийняти участь провідні економіки світу. За деякими оцінками, після війни Україна стане однією з найбільш перспективних країн для інвестицій. Це зумовлено не тільки масовим виходом міжнародних інвесторів з Росії і Білорусі, через введення руйнівних економічних і політичних санкцій, а й потребою відбудови України. Деякі міста будуть побудовані «з нуля». Це дозволить випробувати і застосувати на практиці всі новітні технології

у будівництві, логістиці, виробництві, медицині, освіті, технологіях та ін., що є дуже цікавим для інвесторів.

Керівництво компанії вважає, що REIT 1001 зможе продовжувати подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.5 Рішення про затвердження фінансової звітності.

Річна фінансова звітність REIT 1001 у станом на 31.12.2022 р. затверджена 24.02.2023 року, ні учасники REIT 1001 у, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її остаточного затвердження до випуску.

Міністерство Фінансів України у своєму Інформаційному повідомленні від 11.03.2022 року «Щодо подання та оприлюднення фінансової звітності у період дії воєнного стану або стану війни» звернуло увагу на обов'язковість та безперервність ведення бухгалтерського обліку суб'єктами господарювання:

- Бухгалтерський облік є обов'язковим видом обліку, який ведеться підприємством;
- Підприємства зобов'язані складати фінансову звітність на підставі даних бухгалтерського обліку;
- Бухгалтерський облік на підприємстві ведеться безперервно з дня реєстрації підприємства до його ліквідації;
- Господарські операції повинні бути відображені в облікових регістрах у тому звітному періоді, в якому вони були здійснені;
- Питання організації бухгалтерського обліку на підприємстві належать до компетенції його власника (власників) або уповноваженого органу (посадової особи) відповідно до законодавства та установчих документів.

Економічні наслідки війни можуть вплинути на бухгалтерський облік та звітність компанії. Вплив залежить від таких чинників, як:

- залежність від російського чи білоруського ринків – REIT 1001 не має залежності від вказаних ринків;
- наявність дочірніх компаній або активів в Росії, Білорусі або в зоні бойових дій – у REIT 1001 у відсутні дочірні компанії або активи в Росії та Білорусії. Зона бойових дій постійно змінюється та розширюється і тому погано підлягає прогнозуванню вплив бойових дій на діяльність REIT 1001 у;
- пов'язаність з особами, що перебувають під санкціями – пов'язаність зі вказаними особами у REIT 1001 відсутня.

Цей вплив переглядається, оскільки подальший розвиток, тривалість та вплив війни неможливо передбачити.

2.6 Звітний період фінансової звітності.

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 року.

3. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

3.1 Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі справедливої вартості або амортизаційної собівартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових

активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки.

3.2. Основа формування облікових політик.

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

Облікова політика REIT 1001 у розроблена та затверджена керівництвом REIT 1001 у та КУА відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

REIT 1001 обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операції, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

REIT 1001 обирає та застосовує свої облікові політики послідовно для подібних операції, інших подій або умов, якщо МСФЗ конкретно не вимагає або не дозволяє визначення категорії статей, для яких інші політики можуть бути доречними.

REIT 1001 застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». Застосування МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

Перелік та назви форм фінансової звітності REIT 1001 у відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності», та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ/МСБО.

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

Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів REIT 1001.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

REIT 1001 визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму Звіті про фінансовий стан тільки тоді, коли вона стає стороною договірних положень щодо інструменту. Визнання та припинення визнання покупки або продажу фінансових активів на стандартних умовах здійснюється з використанням обліку за датою операції або обліку за датою розрахунку. За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

REIT 1001 класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому або за амортизованою собівартістю, або за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

- а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та
- б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

REIT 1001 визнає такі категорії фінансових активів:

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

- Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Відповідно до обраної облікової політики до складу фінансових активів REIT 1001 у входять:

- поточні фінансові інвестиції у складі оборотних активів переоцінені по справедливій вартості з відображенням змін через прибуток або збиток;

- довгострокова дебіторська заборгованість у складі необоротних активів, яка підлягає оцінці по її теперішній вартості з урахуванням ставки дисконтування;

- поточна дебіторська заборгованість, яка оцінена за чистою реалізаційною вартістю;

- грошові кошти на поточних та депозитних рахунках оцінені за номіналом

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання REIT 1001 оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю, різниця між:

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

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

REIT 1001 визнає резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю.

REIT 1001 визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- Фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

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

Фінансові зобов'язання REIT 1001 у включають торгіву та іншу кредиторську заборгованість. Визнання зобов'язання припиняється якщо зобов'язання погашене, анульоване чи строк його дії скінчився.

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання REIT 1001 оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

REIT 1001 припиняє визнання фінансового активу тільки тоді, коли: закінчується термін дії договірних прав на потоки грошових коштів від цього фінансового активу, або він передає фінансовий актив і при цьому передача задовольняє вимогам припинення визнання відповідно до цієї облікової політики.

REIT 1001 передає фінансовий актив у випадках, коли:

- передає договірні права на одержання грошових потоків від цього фінансового активу;

- зберігає контрактні права на одержання грошових потоків від фінансового активу, але бере контрактне зобов'язання виплатити ці грошові потоки одному або кільком одержувачам після досягнення відповідної домовленості.

REIT 1001 припиняє визнання фінансового активу тільки тоді, коли:

- закінчується термін дії договірних прав на потоки грошових коштів від цього фінансового активу, або

- він передає фінансовий актив і при цьому передача задовольняє вимогам припинення визнання

відповідно до цієї облікової політики.

REIT 1001 передає фінансовий актив тільки тоді, коли:

- передає договірні права на одержання грошових потоків від цього фінансового активу;

- зберігає контрактні права на одержання грошових потоків від фінансового активу, але бере контрактне зобов'язання виплатити ці грошові потоки одному або кільком одержувачам після досягнення відповідної домовленості.

Подальша оцінка фінансових активів наступним чином залежить від їх класифікації:

Фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток

Категорія «фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток» включає фінансові активи, призначені для торгівлі, і фінансові активи, віднесені при первісному визнанні в категорію переоцінюваних за справедливою вартістю через прибуток або збиток.

Фінансові активи класифікуються як призначені для торгівлі, якщо вони придбані з метою продажу в найближчому майбутньому. Ця категорія включає похідні інструменти, в яких REIT 1001 є стороною за договором, не визначені в якості інструментів хеджування в операції хеджування як вони визначені в МСФЗ 9.

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання REIT 1001 буде оцінювати їх за справедливою вартістю.

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

Справедлива вартість фінансових інструментів, торгівля якими здійснюється на активних ринках на кожен звітну дату, визначається виходячи з ринкових котирувань або котирувань дилерів (котирування на покупку для довгих позицій і котирування на продаж для коротких позицій), без вирахування витрат по угоді.

Для фінансових інструментів, торгівля якими не здійснюється на активному ринку, справедлива вартість визначається шляхом застосування відповідної методики оцінки, як вимагається МСФЗ 9 та МСФЗ 13, на кінець кожного звітного періоду. Такі методики можуть включати використання цін нещодавно проведених на комерційній основі угод, використання поточної справедливої вартості аналогічних інструментів; аналіз грошових потоків або інші моделі оцінки.

Фінансові активи, що переоцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, враховуються у Звіті про фінансовий стан за справедливою вартістю, а зміни справедливої вартості визнаються у складі доходів від фінансування або витрат з фінансування у Звіті про сукупний дохід.

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, REIT 1001 відносить депозити, дебіторську заборгованість, облигації та відсоткові векселі.

3.4. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на поточних, депозитних рахунках у банках та Спеціальному рахунку відкритому в Казначействі для розрахунків по зобов'язанні з ПДВ .

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

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

REIT 1001 веде бухгалтерський облік і представляє фінансову звітність в національній валюті України – в гривні. Отже, операції у валютах, відмінних від української гривні розглядаються як операції в іноземних валютах.

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

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

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

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

Станом на кожен звітну дату REIT 1001 оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. Для виконання такої оцінки REIT 1001 порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

REIT 1001 може зробити припущення про те, що кредитний ризик за фінансовим інструментом не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, якщо було з'ясовано, що фінансовий інструмент має низький рівень кредитного ризику станом на звітну дату.

REIT 1001 визнає банківські депозити зі строком погашення від чотирьох до дванадцяти місяців з дати фінансової звітності, в разі, якщо дострокове погашення таких депозитів ймовірно призведе до значних фінансових втрат, в складі поточних фінансових інвестицій.

REIT 1001 відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- 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 <https://www.nssmc.gov.ua/rating-agencies/>) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення - розмір збитку складає від 0% до 3% від суми розміщення;
- 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 5% до 10% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.

Станом на 31 грудня 2022 року в фінансовій звітності REIT 1001 у обліковуємо кошти на рахунку в банку в національній валюті. За рахунок гарантійного платежу за останній місяць оренди нерухомості та частини нерозподіленого прибутку, було прийнято рішенням направити вільні кошти на короткостроковий депозитний рахунок в банку ПАТ «БАНК ВОСТОК» в сумі 2 000 000,00 (два мільйони) гривень.

З 1 серпня 2022 року КУА зареєстрували як платника податку на додану вартість та відкрито спеціальний рахунок в Казначействі України.

	<i>31 грудня 2022 року</i>
Рахунки в національній валюті відкриті в ПАТ «БАНК ВОСТОК» у м. Дніпро	1 960 307,83

Депозитний рахунок в національній валюті відкритий в ПАТ «БАНК ВОСТОК» у м. Дніпро	2 000 000,00
Казначейство України(ел. адм. подат.)	447 802,70

REIT 1001 для визнання кредитних ризиків за дебіторською заборгованістю застосовує індивідуальний підхід. За оцінкою управлінського персоналу, кредитний збиток за такими фінансовими активами визнано незначним та як таким, що не підлягає відображенню в фінансовій звітності враховуючи, що станом на 31 грудня 2022 року відсутня інформація про негативний вплив на грошові потоки за такими активами та на день затвердження фінансової звітності гарантійний платіж повернуто REIT 1001 .

3.5. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли REIT 1001 стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

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

У разі змін справедливої вартості дебіторської заборгованості, що мають місце на звітну дату, такі зміни визнаються у прибутку (збитку) звітного періоду.

Станом на 31 грудня 2022 року в фінансовій звітності REIT 1001 у відсутня поточна дебіторська заборгованість.

3.6. Інвестиційна нерухомість

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.

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

Інвестиційна нерухомість REIT 1001 у 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. Для найбільш точного відображення вартості активів переоцінка даної нерухомості здійснюється щомісячно із застосуванням дохідного методу та в кінці року на основі висновку залученого зовнішнього незалежного оцінювача.

Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Станом на 31.12.2022 рік було проведено оцінку цього Об'єкта нерухомості із залученням Незалежного оцінювача, а саме, суб'єкта оціночної діяльності ДП «БЕЙКЕР ТІЛЛІ УКРАЇНА КОНСАЛТИНГ» (юридична адреса: м. Київ, вул. Грекова, буд. 3, кв. 9, 04112. Код ЄДРПОУ: 32622618. Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності № 125/22 від 21-02-2022 року).

Згідно Звіту про оцінку ринкової вартості нежитлової будівлі REIT 1001 переоцінив та обліковує в фінансовій звітності об'єкт нерухомості вартістю 220 231 тис. грн. без ПДВ, що

еквівалентно 6 022 400 дол. США без ПДВ з використанням дохідного підходу станом на 31.12.2022 року.

REIT 1001 щомісячно робить переоцінку інвестиційної нерухомості згідно облікової політики INZHUR, з урахуванням курсу дол. США та фактично отриманої орендної плати за відповідний поточний місяць.

Нежитлова будівля - магазин продовольчих та непродовольчих товарів загальною площею 3 604 кв.м., що розташована на земельних ділянках загальною площею 0,5709 га	220 230 700,00 грн
--	--------------------

3.7. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи REIT 1001 у враховуються і відображаються в фінансовому звіті згідно МСБО 38 «Нематеріальні активи».

Нематеріальними активами визнаються контрольовані суспільством немонетарні активи, які не мають матеріальної форми та можуть бути ідентифіковані окремо від підприємства на протязі періоду більше 1 року (або операційного циклу) для виробництва, торгівлі, в адміністративних цілях або передачі в оренду іншим особам.

Об'єкти нематеріальних активів класифікуються за різними групами:

- Патенти;
- Авторські права (в т.ч. на програмне забезпечення та комп'ютерні програми);
- Ліцензії;
- Торгові марки, включаючи бренди і назви публікацій.

Нематеріальні активи оцінюються по первинній вартості (собівартості), яка включає в себе вартість придбання і витрати пов'язані з доведенням нематеріальних активів до експлуатації.

Наступні витрати на нематеріальні активи збільшують собівартість нематеріальних активів, якщо:

- існує вірогідність того, що ці витрати призведуть до генерування активом майбутніх економічних вигод, які перевищать його первинно оцінений рівень ефективності;
- ці витрати можна достовірно оцінити і віднести до відповідного активу.

Якщо наступні витрати на нематеріальний актив необхідні для підтримки первинної оціненої ефективності активу, вони визнаються витратами періоду.

Нематеріальні активи амортизуються прямолінійним методом на протязі очікуваного терміну їх використання, але не більше 20 років. Нарахування амортизації починається в місяці, наступному після введення нематеріального активу в експлуатацію. Очікуваний строк корисного використання нематеріального активу визначається при його постановці на облік виходячи з:

- очікуваного морального зносу, правових або інших обмежень відносно термінів використання або інших факторів;
- термінів використання подібних активів.

Очікувані терміни корисного використання та методи нарахування амортизації переглядаються у кінці кожного звітного року. У випадку необхідності проводяться відповідні зміни в оцінках, щоб врахувати їх ефект у майбутніх звітних періодах.

Дохід або витрати на списання з балансу нематеріального активу вимірюються як різниця між чистою виручкою від вибуття активу та балансовою вартістю активу, та визнаються у звіті про сукупний дохід в момент списання з балансу даного активу.

Станом на 31 грудня 2022 року в обліку REIT 1001 у відсутні нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання.

3.8. Оренда

Оренда класифікується орендодавцем як фінансова оренда, якщо за умовами оренди передаються всі ризики і вигоди, пов'язані з правом власності на базовий актив у відповідності до критеріїв визначених в МСФЗ 16 «Оренда». Активи, які утримуються на умовах фінансової оренди, визнаються активами компанії за справедливою вартістю або дисконтованою вартістю мінімальних орендних платежів на дату отримання. Відповідна заборгованість включається в баланс як зобов'язання по фінансовій оренді, з поділом на довгострокову і короткострокову заборгованість.

Оренда класифікується як операційна оренда, якщо вона не передає в основному всі ризики та вигоди щодо права власності на базовий актив.

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

Основним Орендарем за інвестиційною політикою REIT 1001 у є мережа супермаркетів Сільпо. З якими, відповідно, було заключено Договір оренди нежитлового приміщення від 09 грудня 2021 року реєстраційний номер 1375 включно зі змінами з Договором про заміну сторони та внесення змін та доповнень до договору оренди нежитлового приміщення від 27 січня 2022 року.

3.9. Облікові політики щодо податку на прибуток.

Згідно до положень пп.141.6.1.п141.6 ст.146 Податкового кодексу України, звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного REIT 1001 у, 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 у 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.

3.10. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

Забезпечення. Забезпечення визнаються, коли REIT 1001 має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність, що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

3.11. Пайовий капітал

Пайовий капітал, включає в себе внески учасників. Розмір фактично сформованого Пайового капіталу REIT 1001 у відповідає вимогам Закону про «Інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 15.07.2012 р.(із змінами і доповненнями).

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

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- Права спільної часткової власності на нерухоме майно та кошти, що складають активи REIT 1001 у
- Право щомісячно отримувати дивіденди.

До статей власного капіталу в балансі REIT 1001 у входять:

I. Власний капітал	На дату 31.12.2022р.
Зареєстрований (пайовий) капітал	175 929 000 грн

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

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

У випадку, якщо прибуток отриманий REIT 1001 ом у 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 у 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 у.

КУА, крім винагороди, виплачується премія, яка становить 15% розміру прибутку, отриманого REIT 1001 ом за результатом діяльності за звітний рік понад прибуток, запланований в інвестиційній декларації.

За рахунок активів REIT 1001 у сплачують інші витрати, передбачені законодавством, але не більше 5% середньорічної вартості чистих активів REIT 1001 у протягом фінансового року (за виключенням податків і зборів).

За рахунок активів REIT 1001 у можуть сплачуватись:

- винагорода Компанії;
- винагорода зберігачу REIT 1001 у або депозитарній установі;
- винагорода аудиторю REIT 1001 у;
- винагорода оцінювачу майна REIT 1001 у;
- винагорода торговцю цінними паперами;
- реєстраційні послуги;
- розрахунково-касове обслуговування REIT 1001 у банком;
- нотаріальні послуги;
- оплата вартості оприлюднення обов'язкової інформації щодо діяльності інституту спільного інвестування;
- орендна плата;
- витрати, пов'язані з придбанням, утриманням та реалізацією нерухомого майна, що входить до складу активів REIT 1001 у;
- судові витрати, пов'язані з діяльністю REIT 1001 у;
- податки та збори, передбачені законодавством України

3.13. Порядок виплати дивідендів

Інвестиційний сертифікат REIT 1001 у 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.

Перелік осіб, що мають право на отримання дивідендів, щомісячно складається станом на перший день місяця наступного за звітним.

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.

4. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

При складанні фінансової звітності REIT 1001 здійснює оцінки та припущення, які впливають на елементи фінансової звітності та балансову вартість активів, і зобов'язань, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності.

Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва КУА інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче:

Початкове визнання операцій з пов'язаними сторонами. У ході звичайної діяльності REIT 1001 здійснює операції з пов'язаними сторонами. МСФЗ 9 вимагає обліковувати фінансові інструменти при початковому визнанні за справедливою вартістю. За відсутності активного ринку таких операцій, для того щоб визначити, чи здійснювались такі операції за ринковими або неринковими ставками, використовуються професійні судження. Підставою для таких суджень є ціноутворення щодо подібних видів операцій із непов'язаними сторонами та аналіз ефективної процентної ставки.

Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ. Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво REIT 1001 у застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки REIT 1001 у;

- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;

- є нейтральною, тобто вільною від упереджень; - є повною в усіх суттєвих аспектах. Під час здійснення судження керівництво REIT 1001 у посиляється на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

- а) вимоги в МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання;

- б) визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

Під час здійснення судження REIT 1001 враховує найостанніші положення інших органів, що розробляють та затверджують стандарти, які застосовують подібну концептуальну основу для розроблення стандартів, іншу професійну літературу з обліку та прийняті галузеві практики, тією мірою, якою вони не суперечать вищезазначеним джерелам.

Операції, що не регламентовані МСФЗ, відсутні.

Судження щодо справедливої вартості активів REIT 1001 у. 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 REIT 1001 у вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, де ринкові котирування не доступні, є ключовим джерелом невизначеності оцінок, тому що:

- вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- 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 REIT 1001 у планує використовувати оцінки та судження, які базуються на професійній компетенції керівництва REIT 1001 у, 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 є прийнятним та необхідним.

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

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

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

5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

REIT 1001 здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 та МСФЗ 13 у звіті про фінансовий стан на кінець кожного звітного періоду

Рівні ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості:

1 рівень інформація про ціни котирування на активних ринках на ідентичний актив або зобов'язання;

Ціна котирування на активному ринку є найнадійнішим свідченням справедливої вартості.

2 рівень інформація про ціни котирування на активних ринках відсутня, але є можливість прямо чи опосередковано простежити ціни поза активним ринком; До вхідних даних, відносно фінансових активів, відноситься інформація щодо цін на фінансові активи по угодам що були (мають бути) заключні на позабіржовому ринку.

3 рівень інформація про ціну активу відсутня у відкритому доступі, актив не має котирувань і не є спостережуваними.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	Ринковий, дохідний, витратний	Ціни на ринку нерухомості, дані оцінки професійних оцінювачів
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості очікуваної грошової компенсації (погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки), подальша оцінка здійснюється за амортизованою вартістю з урахуванням резервів із знецінення.	Дохідний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022
Дата оцінки	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022
Грошові кошти	-	-	-	4 408	-	-	-	4 408
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	-	220 231	-	220 231

Переміщення між рівнями ієрархії справедливої вартості. У звітному періоді переведень між рівнями ієрархії справедливої вартості не відбувалось.

Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» Справедлива вартість грошових коштів в порівнянні з їх балансовою вартістю не відрізняється.

Так як діяльність REIT 1001 розпочалась в 2022 році, порівняльна інформація щодо оцінки справедливої вартості з минулими періодами відсутня.

Керівництво REIT 1001 у вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

6. ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ REIT 1001 У ТА РОЗШИФРОВКА ПОКАЗНИКІВ ЗВІТУ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

REIT 1001 зареєстрований 24.12.2021 року а реєстрація статутного(пайового) капіталу відбулась 17.01.2022 року, тому порівняльна інформація за попередній період не наводиться.

Розкриття статей у Звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2022

(у тисячах українських гривень)

Актив	На дату 31.12.2022
1	2
Інвестиційна нерухомість	220 231
первісна вартість інвестиційної нерухомості	220 231

REIT 1001 обліковує в необоротних активах нерухоме майно та земельні ділянки в якості інвестиційної нерухомості, деталі якої наведено в п.3.6. приміток.

Гроші та їх еквіваленти	4 408
Рахунки в банках	1 960

Оборотні активи REIT 1001 у формують кошти в національній валюті, що розшифровано в п.3.4 приміток.

Пасив	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
I. Власний капітал		
Зареєстрований (пайовий) капітал		175 929
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	-	46 299
Усього за розділом I	-	222 228

Зареєстрований (пайовий) капітал REIT 1001 у сформувався за рахунок випуску Інвестиційних сертифікатів зареєстровані Національною комісією цінних паперів та REIT 1001 ового ринку, що засвідчує свідоцтво №003735 від 17.01.2022 року.

III. Поточні зобов'язання і забезпечення	
розрахунками з бюджетом	475
Інші поточні зобов'язання	1 935
Усього за розділом III	2 410

Поточні зобов'язання на кінець періоду сформувались за рахунок нарахувань розрахунків з бюджетом, при тому, що нарахування відбувається в місяць визнання податків, а сплата до кінця наступного місяця. Сформували саме податки на нерухоме майно відмінне від земельної ділянки, земельний податок, ПДВ, нарахованих але ще не сплачених за звітний період. Заявлена заборгованість з податків була сплачено до 31.01.2023 року.

Інші поточні зобов'язання включають в себе розрахунки:

Контрагент	Короткий зміст заборгованості	Сума (грн)
ТОВ «ІНЖУР» 44154853	Винагорода КУА	118 199,63
ТОВ "СІЛЬПО-ФУД" 40720198	Гарантійна сума з орендної плати за нерухоме майно	1 816 727,50
ВСЬОГО		1 934 927,13

Кредиторська заборгованість за роботи, послуги – це поточна кредиторська заборгованість, яку станом на 31.12.2022р. REIT 1001 оцінює за сумою первісного рахунка-фактури, тому що вплив дисконтування є несуттєвим.

Погашення поточної кредиторської заборгованості, а саме винагорода КУА відбулося до 10 лютого 2023 року.

Гарантійний платіж з орендної плати зараховується в рахунок останніх орендних платежів (строк оренди по договору - 10 років).

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) (тис. грн) За 2022 рік

Стаття	За звітний період
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	22 197
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	44 303
Валовий : прибуток	22 197
Адміністративні витрати	(1372)
Фінансовий результат від операційної діяльності: Прибуток	65 128
Інші фінансові доходи	85
Чистий фінансовий результат: прибуток	65 213

Прибуток, в цілому за 2022 рік, отриманий за рахунок здійснення основної діяльності, а саме, надання в оренду нерухомого майна ТОВ "СІЛЬПО-ФУД" а також дооцінки інвестиційної нерухомості згідно Незалежного звіту про оцінку на 31.12.2022р., (п.3.6 приміток).

Інші фінансові доходи сформовані за рахунок депозитних вкладів REIT 1001 у.

Адміністративні витрати включають в себе нарахування винагорода КУА, податків на землю та нерухоме майно, сплату за розрахунково-касове обслуговування в банку.

Звіт про рух грошових коштів за 2022 рік (тис. грн)

Стаття	За звітний період
Надходження від: Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	25 725
Інші надходження	350
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	(175 388)
Зобов'язань із податків і зборів	(3 951)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	(1 614)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	(2 337)
Інші витрачання	(2)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	(153 266)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності	

Надходження від отриманих:	
відсотків	85
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	85
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності	
Надходження від:	
Власного капіталу	175 929
Витрачання на:	
Сплату дивідендів	(18 340)
Інші платежі	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	157 589
Чистий рух грошових коштів за звітний період	4 408
Залишок коштів на кінець року	4 408

**Звіт про власний капітал
за 2022 рік (тис.грн)**

Стаття	Зареєст рований (пайовий) капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неопла- чений капітал	Всього
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	-	65 213		65 213
Виплати власникам (дивіденди)	-	(18 914)		(18 914)
Внески до капіталу	175 929		175 929	351 858
Погашення заборгованості з капіталу			(175 929)	(175 929)
Разом змін в капіталі	175 929	46 299		222 228
Залишок на кінець року	175 929	46 299		222 228

7. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПО ПОВ'ЯЗАНИМ СТОРОНАМ

На вимогу МСБО 24 «Розкриття інформації щодо зв'язаних сторін» надається наступна інформація про операції з пов'язаними сторонами.

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна з них має можливість контролювати іншу сторону або чинить істотний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. При розгляді взаємовідносин з кожною можливою пов'язаною стороною особлива увага приділяється сутності відносин, а не лише їх юридичній формі.

Пов'язані сторони можуть бути залучені в операції, що не здійснювалися б з непов'язаними сторонами, операції з пов'язаними сторонами можуть здійснюватися на таких умовах і на такі суми, які неможливі в операціях з непов'язаними сторонами.

Станом на 31.12.2022 рік пов'язаними особами REIT 1001 у були:

- учасники, що володіють часткою 10 та більше відсотків;
- Керівник КУА – Головна Оксана Сергіївна.

Інформація про пов'язаних осіб REIT 1001 у

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного REIT 1001 у	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного REIT 1001 у	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі пайового REIT 1001 у, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»	39593112	Україна, 01001, місто Київ, вул.Велика Житомирська, будинок 6/11, кімната 301	39,76	Не належить
2	Журжій Андрій Валерійович	2856700579	Паспорт № 004494169, орган, що видав: 8034, дата видачі: 27.01.2020 року	19,9778	Не належить
	Керівник КУА				
1.	Головня Оксана Сергіївна	2735817752	Паспорт, серія: НЕ, № 782527, виданий: 25.08.2016 року, Смілянським РВ УДМС Україна в Черкаській області	0	Не належить

Інформація про осіб, які володіють не менше 20 % статутного капіталу Компанії, що управляє активами REIT 1001 у

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного REIT 1001 у	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного REIT 1001 у *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	АТ «ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС»»	38901651	Україна, 01001, місто Київ, вул.Велика Житомирська, будинок 6/11, кімната 301	100	Не належить

Протягом звітної періоду REIT 1001 проводив наступні операції з зв'язаними сторонами:

- нараховувалася винагорода КУА, що становить 1 031 тис. грн. за 2022 рік;
- нараховували та сплачували дивіденди учасникам REIT 1001 у. На виплату дивідендів Учасникам REIT 1001 за рішенням Учасника ТОВ «НЖУР» за рахунок нерозподіленого прибутку було направлено 18 914 тис. грн.

REIT 1001 вважає, що операції з пов'язаними особами проводились на загальних ринкових умовах, вигідних для REIT 1001 у. Інших операцій з пов'язаними особами REIT 1001 не проводив. Безнадійна заборгованість з пов'язаними особами відсутня.

Станом на 31.12.2022 року Наглядова рада REIT 1001 у не створювалась.

Ключовий управлінський персонал Компанії з управління активами REIT 1001 у представлений двома особами: операційним директором та головним бухгалтером INZHUR.

8. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

REIT 1001 має схильність до ринкового ризику, кредитного ризику та ризику ліквідності. Ризик є невід'ємною частиною економічної діяльності учасників ринку. REIT 1001 прагне до визначення, оцінки, моніторингу та управління кожним видом ризиків у своїй діяльності відповідно до визначеної політики і процедур.

Керівництво REIT 1001 у контролює процес управління цими ризиками та стежить за тим, щоб діяльність REIT 1001 у, яка пов'язана з фінансовими ризиками, здійснювалася згідно з політикою та процедурами, а визначення, оцінка фінансових ризиків та управління ними відбувалися згідно з політикою REIT 1001 у та готовності приймати на себе ризики. Інформація про дані ризики наведена нижче.

Ринковий ризик

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься внаслідок змін ринкових цін. Ринкові ціни включають в себе три типи ризику: ризик зміни процентної ставки, валютний ризик та інші цінові ризики, наприклад, ризик зміни цін на інструменти капіталу або непоточні активи, утримувані для продажу. Фінансові інструменти, схильні до ринкового ризику включають в себе інвестиції. Станом на 30.09.2022р. REIT 1001 не має інвестицій в акції, облігації та інші фінансові інструменти

Ризик зміни відсоткової ставки

Ризик зміни відсоткової ставки - це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься, зважаючи на зміни ринкових відсоткових ставок.

REIT 1001 усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи REIT 1001 у, так і на справедливу вартість чистих активів.

Станом на 31 грудня 2022 року REIT 1001 не має довгострокових активів і зобов'язань, які б могли знецінюватись в залежності від ринкових коливань.

Валютний ризик

Валютний ризик - це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься внаслідок змін у валютних курсах.

Валютні ризики у REIT 1001 у можуть виникати у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті.

Станом на 31 грудня 2022 року REIT 1001 не має банківських депозитів, фінансових активів і зобов'язань, номінованих в іноземних валютах.

Кредитний ризик

Кредитний ризик - ризик того, що REIT 1001 понесе фінансові збитки, оскільки контрагенти не виконують свої зобов'язання за фінансовим інструментом або клієнтським договором. Кредитний ризик найбільш притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації, дебіторська заборгованість (в т.р. позики) та векселі (у разі наявності).

Кредитні ризики, пов'язані з торговою та іншою дебіторською заборгованістю:

Управління кредитним ризиком, пов'язаним з клієнтами, здійснюється кожним операційним підрозділом у відповідності з політикою, процедурами і системою контролю,

встановленими REIT 1001. На підставі критеріїв внутрішнього рейтингу для всіх клієнтів встановлюються ліміти на здійснення операцій у кредит.

Кредитна якість клієнта оцінюється на основі докладної форми оцінки кредитного рейтингу. Здійснюється регулярний моніторинг непогашеної дебіторської заборгованості клієнтів.

Також враховуються тенденції ділового середовища, які пов'язані з можливими несприятливими економічними умовами на світову економіку в зв'язку з епідемією коронавірусу. Спалах такої епідемії в світовому масштабі вже визвав фінансову кризу на світових ринках. Воєнні дії розпочаті країною агресором з 24 лютого 2022 року має великий вплив на глобальну промислову активність – руйнування ланцюгів поставок, сповільнення продажів, ускладнення роботи міжнародних ринків. За прогнозами - це обов'язково вплине на макроекономічні показники України в довгостроковій перспективі, та відповідно на бізнес-середовище країни в цілому. Управлінський персонал враховує несприятливі ділові умови при плануванні інвестиційної діяльності.

Найбільшому ризику піддається основна господарська діяльність REIT 1001 у з надання нерухомості в оренду. А саме після вторгнення російської федерації порушено логістику та знищено склади основного контрагента ТОВ "СІЛЬПО-ФУД", що несе за собою зменшення виторгу магазину, а значить зменшення орендної плати або навіть відсутність можливості у контрагента виконувати свої зобов'язання з причин пов'язаних форс-мажорними обставинами.

Ризик ліквідності

Ризик ліквідності - ризик того, що REIT 1001 матиме труднощі при виконанні зобов'язань, пов'язаних із фінансовими зобов'язаннями, що погашаються шляхом поставки грошових коштів або іншого фінансового активу.

REIT 1001 здійснює контроль ліквідності шляхом планування поточної ліквідності. REIT 1001 аналізує терміни платежів, які пов'язані з заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Будь-які платежі за фінансовими зобов'язаннями REIT 1001 у станом на 31.12.2022 р. відсутні.

Управління капіталом

Управління капіталом REIT 1001 у спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність REIT 1001 у продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників REIT 1001 та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам REIT 1001 у завдяки встановленню цін на послуги оренди, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності REIT 1001 у функціонувати в якості безперервного діючого підприємства

9. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

Відповідно до МСБО 10 «Події після звітного періоду»: події після звітного періоду – це сприятливі та несприятливі події, які відбуваються з кінця звітного періоду до дати затвердження фінансової звітності до випуску. Стандарт визначає два типи подій:

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

б) події, які свідчать про умови, що виникли після звітного періоду (події, які не вимагають коригування після звітного періоду).

На дату випуску цієї фінансової звітності Фонд продовжує діяльність без будь-яких суттєвих обмежень, не зважаючи на військовий стан, який триває. Керівництво Фонду контролює усі операції. Факти впливу війни на Фонд, які є наразі відомими, представлені у Примітках.

Управлінський персонал Фонду вважає, що відсутні події після звітного періоду з 01.01.2023 року по 24.02.2023 року, які вимагають коригування фінансової звітності Фонду станом на 31 грудня 2022 року.

Операційний директор ТОВ «ІНЖУР»

Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»



Оксана Головня

Юна Зайцева