



ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
«ІМОНА-АУДИТ»  
01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37  
Телефон (044) 333-77-07, (044) 333-  
99-95

LLC AUDIT FIRM «IMONA-AUDIT»  
01030, Kyiv City, 2/37 Pyrogova Str.,  
Tel.(044) 333-77-07, (044) 333-99-95  
[www.imona-audit.ua](http://www.imona-audit.ua)

Ідентифікаційний код юридичної особи/  
Entity Identification No.: 23500277

Банківські реквізити/ Bank account:  
IBAN UA 75 380805 000000026007435483  
Назва банку/Bank Name:  
АТ «РАЙФФАЙЗЕН БАНК»/  
Public JSC «RAIFFEISEN BANK»

**ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА  
ЩОДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ  
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІНЖУР ОУШЕН»  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»  
СТАНОМ НА 31 ГРУДНЯ 2023 РОКУ**

**Власникам інвестиційних сертифікатів  
ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «Інжур Оушен»  
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 «Інжур Оушен», реєстраційний код за ЄДРПІСІ 23201532 (далі – РЕІТ Інжур Оушен) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР», ідентифікаційний код юридичної особи - 44154853 (далі - INZHUR), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2023 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (далі - фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність РЕІТ Інжур Оушен, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан РЕІТ Інжур Оушен станом на 31.12.2023 року його фінансові результати і грошові потоки за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - 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 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 (далі - НКЦПФР), 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 НКЦПФР № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів НКЦПФР.

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

Ми є незалежними по відношенню до REIT Інжур Оушен та INZHUR згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі - 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 розглядалися 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 Інжур Оушен несприятливе зовнішнє та внутрішнє середовище у зв'язку з військовою агресією російської федерації та введенням в Україні воєнного стану, в умовах складної політичної ситуації, запровадження 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 Інжур Оушен 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.**

INZHUR не ідентифікував у фінансовій звітності REIT Інжур Оушен за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року 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 Інжур Оушен безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування REIT Інжур Оушен (в рамках визначених термінів), як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, про що викладено в Примітках до річної фінансової звітності за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року.

INZHUR ухвалило рішення надалі спостерігати за ситуацією, яка виникла внаслідок 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 Інжур Оушен продовжувати свою діяльність на безперервній основі, з урахуванням виявлених управлінським персоналом INZHUR подій та умов, що окремо або в сукупності можуть поставити під значний сумнів здатність REIT Інжур Оушен 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 Інжур Оушен 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 НКЦПФР за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях REIT Інжур Оушен.

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 Інжур Оушен 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 Інжур Оушен 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 Інжур Оушен 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 Інжур Оушен 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 НКЦПФР, 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 НКЦПФР № 555 від 22.07.2021 року, інших законодавчих актів України та нормативних документів НКЦПФР.

Основні відомості про REIT Інжур Оушен наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування REIT Інжур Оушен	ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «Інжур Оушен»
2	Скорочене найменування REIT Інжур Оушен	«Інжур Оушен»
3	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	23201532
4	№ свідоцтва про внесенню до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування та дата видачі свідоцтва	Свідоцтво № 01532 від 19.10.2023 року
5	Рішення про створення REIT Інжур Оушен	Рішення Єдиного Учасника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (Рішення № 33/2023 від 10.10.2023 року)
6	Місцезнаходження	Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилянська, буд. 48,50А, 7 пов., офіс 16
7	Тип, вид REIT Інжур Оушен	Закритий, недиверсифікований
8	Спосіб розміщення інвестиційних сертифікатів	Публічне розміщення
9	Форма існування та випуску інвестиційних сертифікатів	Електронні; іменні
10	Кількість інвестиційних сертифікатів REIT Інжур Оушен	1 750 000 штук
11	Номінальна вартість інвестиційних сертифікатів REIT Інжур Оушен	4 000,00 гривень
12	Загальна номінальна вартість інвестиційних сертифікатів REIT Інжур Оушен	7 000 000 000,00 гривень
13	Строк, на який створено REIT Інжур Оушен	10 років з дати реєстрації в Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування

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

Регламент та Інвестиційна декларація REIT Інжур Оушен затверджені INZHUR (Рішення № 33/2023 від 10.10.2023 року).

Проспект емісії REIT Інжур Оушен затверджений INZHUR рішенням № 41/2023 від 08.12.2023 року.

Випуск інвестиційних сертифікатів REIT Інжур Оушен зареєстровано НКЦПФР 17.11.2023 року, реєстраційний номер 004209.

19.12.2023 інвестиційні сертифікати REIT Інжур Оушен включено до біржового списку – допущено до торгів на багатосторонньому торговельному майданчику АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА БІРЖА», ідентифікаційний код юридичної особи – 36184092, ISIN UA5000011040.

INZHUR є учасником небанківської фінансової групи ZHURZHII VENTURES.

Протягом періоду з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року REIT Інжур Оушен було розміщено 18 839 штук інвестиційних сертифікатів на суму 75 356 000,00 грн., та викуплено 2 000 штук інвестиційних сертифікатів на суму 8 000 000,00 грн., що підтверджено відповідними первинними документами та банківськими виписками по рахунку № UA 24 3071 2300 0002 6503 0709 7069 7 в ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВІ «БАНК ВОСТОК», місто Дніпро, код ID Національного банку України 307123, (далі – ПАТ «БАНК ВОСТОК») при розміщенні інвестиційних сертифікатів за період з 04.1.2023 року по 15.12.2023 року на суму 66 976 000,00 грн. (платник ТОВ «ІНЖУР КЕПІТАЛ»); банківською випискою від 04.12.2023 року на суму 8 380 000,00 грн. (платник ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН», ідентифікаційний код юридичної особи 39593112 (далі - ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»)).

Неоплачений капітал REIT Інжур Оушен станом на 31.12.2023 складає 6 924 644 тис. грн.

Вилучений капітал REIT Інжур Оушен станом на 31.12.2023 складає 8 000 тис. грн.

Станом на 31.12.2023 року власниками інвестиційних сертифікатів REIT Інжур Оушен 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 розміщених інвестиційних сертифікатів
1	<b>ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»</b> Юридична особа за законодавством України (ідентифікаційний код юридичної особи 39593112)	1 038	4 152 000,00	6,16
2	<b>Фізичні особи (709 осіб)</b>	15 801	63 204 000,00	93,84
	<b>Всього розміщених інвестиційних сертифікатів</b>	<b>16 839</b>	<b>67 356 000,00</b>	<b>100,00</b>

Таким чином, відповідно до Реєстру власників іменних цінних паперів, складеного ПУБЛІЧНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «НАЦІОНАЛЬНИЙ ДЕПОЗИТАРІЙ УКРАЇНИ», ідентифікаційний код юридичної особи – 30370711 (далі – Депозитарій) станом на 31.12.2023 року, залишки на рахунках в Депозитарію складають:

- Цінні папери, викуплені емітентом 2 000 штук;
- Цінні папери, оформлені ГС до розподілу за власниками 1 731 161 штук.

Суб'єкт аудиторської діяльності зазначає про відповідність розміру пайового капіталу REIT Інжур Оушен установчим документам.

**Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес, та інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження (у разі наявності):**

Пайовий інвестиційний фонд відповідно до статті 41 Закону України «Про інститути спільного інвестування» - це 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. Отже, REIT Інжур Оушен не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не має материнських або дочірніх компаній. REIT Інжур Оушен також не є підприємством, що становить суспільний інтерес згідно Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

**Думка аудитора щодо правильності розрахунку пруденційних показників, встановлених нормативно-правовим актом НКЦПФР для відповідного виду діяльності, за звітний період (для професійних учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків):**

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками), затвердженого Рішенням НКЦПФР 01.10.2015 № 1597 (дія якого 16.02.2023 року була тимчасово зупинена Рішенням НКЦПФР № 153 від 15.02.2023 року «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану») INZHUR не здійснює розрахунок пруденційних показників REIT Інжур Оушен.

Управління активами REIT Інжур Оушен 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: 15.07.2021 року № 508. Строк дії ліцензії: необмежений
6	Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилянська, буд. 48,50 А, 7 пов., оф. 16
7	Керівник INZHUR	Головня Оксана Сергіївна

**Щодо можливості (спроможності) REIT Інжур Оушен 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 Інжур Оушен продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її. Фінансова звітність REIT Інжур Оушен підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал INZHUR планує

вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку REIT Інжур Оушен.

Зібрані докази та аналіз діяльності REIT Інжур Оушен не дають суб'єкту аудиторської діяльності підстав сумніватись в здатності безперервно продовжувати свою діяльність відповідно до терміну, зазначеного в Регламенті REIT Інжур Оушен.

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

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

Концептуальною основою фінансової звітності REIT Інжур Оушен за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року, що закінчився зазначеною датою, є МСФЗ, включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (далі - МСБО) та Тлумачення (далі - КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (далі - 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***

##### **Дебіторська заборгованість**

Станом на 31.12.2023 року на балансі REIT Інжур Оушен не обліковується довгострокова дебіторська заборгованість.

Дебіторська заборгованість REIT Інжур Оушен за товари, роботи, послуги станом на 31.12.2023 відсутня, що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Дебіторська заборгованість REIT Інжур Оушен за розрахунками з нарахованих доходів (нараховані доходи по ОВДП за методом ефективної ставки відсотка) станом на 31.12.2023 складає 41 тис. грн., що відповідає первинним документам та даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

Інша поточна заборгованість REIT Інжур Оушен станом 31.12.2023 року складає 661 тис. грн. В складі іншої поточної дебіторської заборгованості обліковується заборгованість за нарахованими відсотками з ПАТ «БАНК ВОСТОК».

Інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита INZHUR в Примітках до річної фінансової звітності REIT Інжур Оушен.

##### **Фінансові інвестиції**

Станом на 31.12.2023 року на балансі REIT Інжур Оушен обліковуються поточні фінансові інвестиції в сумі 23 362 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним у фінансовій звітності REIT Інжур Оушен.

У складі поточних фінансових інвестицій обліковуються облігації внутрішніх державних позик України короткострокові дисконтні в електронній формі іменні в кількості 25 000 штук серії UA4000229025, які мають дату погашення 05.06.2024 року та придбані 28.12.2023 року.

Облік таких облігацій повинен здійснюватися за амортизованою вартістю.

Інформація щодо фінансових інвестицій наведена INZHUR в Примітках до річної фінансової звітності REIT Інжур Оушен.

##### **Грошові кошти та їх еквіваленти**

Залишок грошових коштів REIT Інжур Оушен станом на 31.12.2023 року на рахунках склав 51 994 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності REIT Інжур Оушен.



Станом на 31.12.2023 року в фінансовій звітності REIT Інжур Оушен обліковуються кошти на поточному рахунку в ПАТ «БАНК ВОСТОК» у м. Дніпро в національній валюті в сумі 51 994 тис. грн.

Інформація щодо грошових коштів наведена INZHUR в Примітках до річної фінансової звітності REIT Інжур Оушен.

#### ***Розкриття інформації щодо зобов'язань***

##### **Визнання, облік та оцінка зобов'язань**

Суб'єктом аудиторської діяльності досліджено, що визнання, облік та оцінка зобов'язань REIT Інжур Оушен в цілому відповідають вимогам Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», який виданий РМСБО та застосовується з 01.07.1999 року (зі змінами та доповненнями).

Інша поточна кредиторська заборгованість станом на 31.12.2023 року на балансі REIT Інжур Оушен складає 8 000 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

В складі іншої поточної кредиторської заборгованості обліковується заборгованість за викуплені інвестиційні сертифікати перед ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН».

Простроченої кредиторської заборгованості на балансі REIT Інжур Оушен станом на 31.12.2023 року не обліковується.

Суб'єкт аудиторської діяльності підтверджує, що зобов'язання відображені на балансі REIT Інжур Оушен за достовірно визначеною оцінкою, та в майбутньому існує ймовірність їх погашення.

#### ***Розкриття інформації щодо фінансових результатів***

##### **Доходи**

Відображення доходів в бухгалтерському обліку REIT Інжур Оушен 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 (зі змінами та доповненнями).

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах – ордерах та оборотно – сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів REIT Інжур Оушен за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року відповідають первинним документам.

На думку суб'єкта аудиторської діяльності бухгалтерський облік доходів REIT Інжур Оушен в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності REIT Інжур Оушен за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року величина інших фінансових доходів склала 702 тис. грн.

Інформація щодо доходів наведена INZHUR у Примітках до фінансової звітності REIT Інжур Оушен.

##### **Витрати**

На думку суб'єкта аудиторської діяльності, облік витрат REIT Інжур Оушен ведеться в цілому відповідно до норм МСБО.

Бухгалтерський облік витрат REIT Інжур Оушен 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 суб'єкту аудиторської діяльності, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності REIT Інжур Оушен за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року.

Адміністративні витрати REIT Інжур Оушен за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року склали 303,00 грн. Так як ця сума менше 1 тис. грн., то вона не знайшла відображення в фінансовій звітності REIT Інжур Оушен.

#### **Елементи операційних витрат за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року**

<b>Витрати діяльності Фонду</b>	<b>Сума (тис. грн.)</b>
Матеріальні витрати	-
Витрати на оплату праці	-
Відрахування на соціальні заходи	-
Амортизація	-
Інші операційні витрати	-
<b>Разом</b>	<b>0</b>

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених REIT Інжур Оушен за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року, фінансовим результатом діяльності REIT Інжур Оушен став прибуток у розмірі 702 тис. грн.

Суб'єкт аудиторської діяльності вважає, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат REIT Інжур Оушен.

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

Інформація про грошові потоки REIT Інжур Оушен надає користувачам фінансових звітів змогу оцінити спроможність REIT Інжур Оушен генерувати грошові кошти та їх еквіваленти, а також оцінити потреби організації у використанні цих грошових потоків.

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів станом на 31.12.2023 року на рахунках у банках складає 51 994 тис. грн.

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

За даними Балансу власний капітал REIT Інжур Оушен станом на 31.12.2023 року складає суму 68 058 тис. грн.

Він складається із зареєстрованого (пайового) капіталу в розмірі 7 000 000 тис. грн., суми нерозподіленого прибутку в розмірі 702 тис. грн., суми вилученого капіталу в розмірі 8 000 тис. грн. та суми неоплаченого капіталу в розмірі 6 924 644 тис. грн.

На думку суб'єкта аудиторської діяльності, розмір та структура власного капіталу відображені у фінансовій звітності REIT Інжур Оушен станом на 31.12.2023 року достовірно.

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу REIT Інжур Оушен протягом періоду з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року наведено INZHUR в Звіті про власний капітал REIT Інжур Оушен відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності», який виданий РМСБО та застосовується з 01.01.2009 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 Інжур Оушен станом на 31.12.2023 року становить 68 058 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу REIT Інжур Оушен на вказану дату.

Активи REIT Інжур Оушен станом на 31.12.2023 року становлять 76 058 тис. грн..

Зобов'язання REIT Інжур Оушен становлять 8 000 тис. грн.

Власний капітал REIT Інжур Оушен становить 68 058 тис. грн.

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

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

**Склад та структура активів, що перебувають в портфелі REIT Інжур Оушен**

Інформацію про склад і структуру поточних активів, що перебувають в портфелі REIT Інжур Оушен, станом на 31.12.2023 року наведено в Таблиці 5.

Таблиця 5

Активи ICI	Сума (тис. грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Грошові кошти	51 994	68,36
Фінансові інвестиції	23 362	30,72
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	41	0,05
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	661	0,87
<b>Усього</b>	<b>76 058</b>	<b>100,00</b>

На думку суб'єкта аудиторської діяльності, склад та структура активів REIT Інжур Оушен в цілому відповідає вимогам діючого законодавства, та нормативних документів НКЦПФР, в тому числі Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, затвердженого Рішенням НКЦПФР № 1753 від 10.09.2013 року, що висуваються до даного виду ICI.

**Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів REIT Інжур Оушен**

На думку суб'єкта аудиторської діяльності витрати, відшкодовані за рахунок активів REIT Інжур Оушен, в цілому відповідають вимогам діючого законодавства, та нормативних документів НКЦПФР, в тому числі Положенню про склад і розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженому Рішенням НКЦПФР № 1468 від 13.08.2013 року.

**Дотримання законодавства в разі ліквідації ICI**

Щодо дотримання законодавства у разі ліквідації REIT Інжур Оушен: під час проведення перевірки INZHUR не приймала жодних рішень щодо ліквідації REIT Інжур Оушен та суб'єктом аудиторської діяльності не встановлено жодних підстав для прийняття рішення щодо ліквідації REIT Інжур Оушен.

**Внутрішній аудит**

Відповідно до Положення про внутрішній аудит в ТОВАРИСТВІ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (нова редакція) (далі - Положення), INZHUR призначено внутрішнього аудитора з метою здійснення внутрішнього аудиту адекватності та ефективності систем INZHUR, внутрішніх контрольних механізмів та заходів.

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 № 32/23-3 від 03.10.2023 року) затверджено у нових редакціях Положення, Положення про внутрішнього аудитора в ТОВАРИСТВІ З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» та Посадову інструкцію внутрішнього аудитора.

**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 Інжур Оушен**

№ 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	Журжій Андрій Валерійович Керівник КУА	2856700579	-	100	Не належить
1.	Головня Оксана Сергіївна	2735817752	Паспорт, серії: HE, № 782527, виданий: 25.08.2016, 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 Інжур Оушен.

**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 Інжур Оушен в майбутніх періодах.

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

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

Зважаючи на те, що 24.02.2022 року почалась військова агресія російської федерації проти України, це загострило 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 Інжур Оушен 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 Інжур Оушен непередбачених активів та/або зобов'язань дуже низька.**

**Інформація про наявність інших фактів та обставин, які можуть суттєво вплинути на діяльність REIT Інжур Оушен, 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 приходить до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності REIT Інжур Оушен (в рамках визначених термінів діяльності REIT Інжур Оушен). З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу REIT Інжур Оушен протягом 2024 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 Інжур Оушен продовжувати свою діяльність безперервно (в рамках визначених термінів діяльності REIT Інжур Оушен).

**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 в наслідок 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 «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277
2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі  Свідоцтво Аудиторської палати України 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	<b>Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності»</b> 24.10.2018, № 0791; <b>Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»</b> 13.12.2018, № 0791; <b>Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес»</b> 13.12.2018, № 0791  Номер бланку № 0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 №354/3
3	Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора  Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Величко Ольга Володимирівна  100092
4	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку  Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Голуб Жанна Григорівна  100083
5	Місцезнаходження:	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
6	Фактичне місце розташування	02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95
7	Телефон/ факс	044 333-77-07
8	E-mail	mail@imona-audit.ua
9	Веб-сайт	www.imona-audit.ua

Згідно з Додатковим договором №1 про проведення аудиту (аудиторської перевірки) від 19.04.2024 року до Договору про аудиторське обслуговування № 27-1/10 від 27.10.2023 року Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 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 № 0791 від 24.10.2018 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 № 0791 від 13.12.2018 року);

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру № 0791 від 13.12.2018 року);

Свідоцтво АПУ про відповідність системи контролю якості (номер бланку № 0751, Рішення АПУ № 354/3 від 25.01.2018 року),

провело незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів REIT Інжур Оушен, у складі: Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал і Приміток до фінансової звітності за період з 19.10.2023 року по 31.12.2023 року на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Фінансова звітність REIT Інжур Оушен затверджена Виконавчим директором INZHUR Рішенням єдиного учасника № 3 від 29.02.2024 р..

Період проведення перевірки: з 19.04.2024 року по 03.05.2024 року.

**Аудитор**

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100083)



**Генеральний директор**

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100092)

**Величко О. В.**

**Дата складання Звіту незалежного аудитора**

**03 травня 2024 року**

Дата (рік, місяць, число)

Коди		
2024	01	01
44154853		
8039100000		
64.30		

Підприємство

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "Інжур Оушен" ТОВАРИСТВА  
З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"

за ЄДРПОУ

Територія

Організаційно-правова форма господарювання

Вид економічної діяльності

Середня кількість працівників 1

Адреса, телефон

Україна, 01033, місто Київ, вул.Жилианська, будинок 48,50А, 7  
поверх, офіс 16,

за КОАТУУ

за КОПФГ

за КВЕД

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака

(окрім розділу IV Звіту про фінансові результати

Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками).

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)**  
з 19.10.2023 по 31.12.2023 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	-	-
Варісна вартість	1001	-	-
Випищена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
Варісна вартість	1011	-	-
Нос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
Інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Всього за розділом I	1095	-	-
<b>II. Оборотні активи</b>			
Власні активи	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
Бюджетом	1135	-	-
тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	41
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	661
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	23 362
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	51 994
Вкладення в банках	1167	-	51 994
Втрачені майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Всього за розділом II	1195	-	76 058
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
Всього за розділом III	1200	-	-
Баланс	1300	-	76 058

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	7 000 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Резервний капітал	1410	-	-
Інший капітал	1415	-	-



Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-	702
Неоплачений капітал	1425	-	(6 924 644)
Вилучений капітал	1430	-	(8 000)
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	-	<b>68 058</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Благодійна допомога	1526	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	-
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
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	-	8 000
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	-	<b>8 000</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>			
	1700	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	-	<b>76 058</b>

Виконавчий директор ТОВ «ІНЖУР»

Журжій А.В.

Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»

Ліпська Ю.І.

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

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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2023	12	31
44154853		

ПІПРИЄМСТВО ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "Інжур Оушен" ТОВАРИСТВА  
З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"  
(найменування)

## Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)

з 19.10.2023 по 31.12.2023 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	-	-
Об'єктована вартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Прибуток (збиток) :			
Чистий прибуток (збиток)	2090	-	-
Чистий прибуток (збиток)	2095	-	-
Чистий операційний дохід	2120	-	-
Адміністративні витрати	2130	-	-
Витрати на збут	2150	-	-
Чистий операційний дохід	2180	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
Чистий прибуток (збиток)	2190	-	-
Чистий прибуток (збиток)	2195	-	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Чистий фінансовий дохід	2220	702	-
Чистий дохід	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	-	-
Витрати від участі в капіталі	2255	-	-
Чистий фінансовий результат	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
Чистий прибуток (збиток)	2290	702	-
Чистий прибуток (збиток)	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Чистий прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
Чистий прибуток (збиток)	2350	702	-
Чистий прибуток (збиток)	2355	-	-

### II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Зміна (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Зміна (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Включені курсові різниці	2410	-	-
Інша іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Чистий сукупний дохід	2445	-	-
Чистий сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Чистий сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Чистий сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	702	-

### 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	-	-
<b>Разом</b>	<b>2550</b>	-	-

#### 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	-	-

Виконавчий директор ТОВ «ІНЖУР»

Журжій А.В.

Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»

Ліпська Ю.І.



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

Дата (рік, місяць, число) 

2023	12	31
------	----	----

  
за ЄДРПОУ 

44154853
----------

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "Інжур Оушен"  
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"  
(найменування)

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
з 19.10.2023 по 31.12.2023 р.

Форма №3 Код за ДКУД 

1801004
---------

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
входження від:			
реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
виринення податків і зборів	3005	-	-
внеску числі податку на додану вартість	3006	-	-
державного фінансування	3010	-	-
інших надходжень	3095	-	-
виплати на оплату:			
зарплат (робіт, послуг)	3100	-	-
внеску	3105	-	-
внеску на соціальні заходи	3110	-	-
внеску звань із податків і зборів	3115	-	-
інших витрачання	3190	-	-
<b>чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	-	-
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
входження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
оборотних активів	3205	-	-
входження від отриманих:			
внеску	3215	-	-
дивідендів	3220	-	-
входження від деривативів	3225	-	-
інших надходжень	3250	-	-
виплати на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(23 362)	-
оборотних активів	3260	-	-
внеску за деривативами	3270	-	-
інших платежі	3290	-	-
<b>чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>(23 362)</b>	-
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
входження від:			
внеску капіталу	3300	75 356	-
виплати позик	3305	-	-
інших надходжень	3340	-	-
виплати на:			
купівлі власних акцій	3345	-	-
виплати позик	3350	-	-
внеску дивідендів	3355	-	-
інших платежі	3390	-	-
<b>чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>75 356</b>	-
<b>чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>51 994</b>	-
початковий баланс коштів на початок року	3405	-	-
зміна валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
<b>залишок коштів на кінець року</b>	<b>3415</b>	<b>51 994</b>	-

Головний директор ТОВ «ІНЖУР»  
Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»



Журжій А.В.  
Ліпська Ю.І.

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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2023	12	31
44154853		

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "Інжур Оушен" ТОВАРИСТВА З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"  
(найменування)

**Звіт про власний капітал**  
за період з 19.10.2023 по 31.12.2023 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	-	-	-	-	-	-	-	-
Випуск :									
в облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
вирявлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
в зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
прирваний залишок на початок року	4095	-	-	-	-	-	-	-	-
чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	702	-	-	702
всього сукупний дохід звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Виподіл прибутку :									
виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
випуск прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
випуск прибутку до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
внески учасників:									
внески до капіталу	4240	7 000 000	-	-	-	-	(7 000 000)	-	-
внески заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	75 356	-	75 356
внески капіталу:									
випуск акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(8 000)	(8 000)
випуск викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
випуск викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
внески частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
внески в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
внески зміни в капіталі	4295	7 000 000	-	-	-	702	(6 924 644)	(8 000)	68 058
Залишок на кінець року	4300	7 000 000	-	-	-	702	(6 924 644)	(8 000)	68 058

Головний директор ТОВ «ІНЖУР»

Журжік А.В.

Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»

Ліпська Ю.І.



**Примітки до фінансової звітності**  
**з розкриттям інформації згідно вимогам МСБО/МСФЗ**  
**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «Інжур Оушен» АКТИВИ**  
**ЯКОГО ПЕРЕБУВАЮТЬ В УПРАВЛІННІ ТОВАРИСТВА З**  
**ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» КОД ЗА ЄДРПОУ**  
**44154853**

**За період з 19.10.2023 по 31.12. 2023 рік**

Фінансова звітність складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) на дату 31.12.2023, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід за період з 19.10.2023 по 31.12.2023, Звіту про рух грошових коштів за період з 19.10.2023 по 31.12.2023, Звіту про власний капітал на 31.12.2023, Приміток до фінансової звітності за період з за період з 19.10.2023 по 31.12.2023.  
Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

## **1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ**

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «Інжур Оушен» (далі - Фонд, ПФ, REIT) зареєстровано та внесено до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування 19.10.2023р. та надано Реєстраційний код за ЄДРІСІ 23201532.

Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів № 004209 від 17.11.2023.

Місцезнаходження Фонду: Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилинська, буд. 48,50А, 7 пов., оф. 16.

Кількість інвестиційних сертифікатів 1 750 000 шт. (один мільйон сімсот п'ятдесят тисяч), форма існування - електронна, форма випуску - іменні, номінальна вартість інвестиційних сертифікатів складає 4 000 грн. (чотири тисячі грн. 00 коп.) за одиницю.

Фонд закінчує свою діяльність 19.10.2033, а розміщення інвестиційних сертифікатів 19.07.2033.

Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються за місцезнаходженням компанії з управління активами Фонду – ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР», ідентифікаційний код юридичної особи 44154853 (далі – INZHUR, ТОВ, КУА).

Розміщення інвестиційних сертифікатів Фонду здійснюється INZHUR.

Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються шляхом публічного розміщення серед невизначеного кола осіб.

Інвестиційні сертифікати Фонду розміщуються:

- за номінальною вартістю - до дня, що настає за днем отримання INZHUR офіційним каналом зв'язку повідомлення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі - НКЦПФР) про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів;

- за розрахунковою вартістю - з робочого дня, що настає за днем отримання INZHUR офіційним каналом зв'язку повідомлення НКЦПФР про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів.

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- право спільної часткової власності на корпоративні права та кошти, що складають активи Фонду;

- право отримувати дивіденди.

REIT не бере на себе зобов'язань щодо викупу інвестиційних сертифікатів Фонду до моменту його припинення.

REIT може здійснити викуп інвестиційних сертифікатів Фонду за заявкою їхніх власників до моменту припинення діяльності Фонду (достроковий викуп).

REIT зобов'язується здійснювати викуп інвестиційних сертифікатів Фонду за заявкою їхніх власників до моменту набуття Фондом корпоративних прав товариств, але не раніше робочого дня, що настає за днем отримання REIT повідомлення про відповідність Фонду вимогам щодо мінімального обсягу активів.

Фонд за метою створення та виключним видом господарської діяльності є інститутом спільного інвестування - пайовим інвестиційним фондом, діяльність якого регулюється спеціальними нормами Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012, № 5080-VI (із змінами та доповненнями)

Управляє активами Фонду INZHUR, яке зареєстроване 26.02.2021, відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження INZHUR: Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилианська, буд. 48,50А, 7 пов., оф. 16.

INZHUR провадить свою діяльність відповідно до Законів України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки», «Про інститути спільного інвестування», інших нормативно-правових України та статуту INZHUR.

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

INZHUR має ліцензію на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу - діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), номер прийнятого рішення № 508, дата прийняття рішення - 15.07.2021, термін дії ліцензії - безстрокова.

Вперше в історії України співвласником культового ТЦ у центрі Києва може стати звичайний українець чи українка. Це перший в бізнес-історії України випадок, коли неможливе може стати реальністю. Вперше в історії об'єднуємо тисячі українців, щоб позмагатися на торгах з найбагатшими людьми країни. Будь-хто може долучитися до приватизації одного з найбільших конфіскованих у росіян активів.

## 2. ЗАГАЛЬНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 2.1. Основи подання фінансової звітності

Річна фінансова звітність REIT була підготовлена відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (далі - МСБО), прийнятих Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (далі - РМСБО), тлумачень, випущених Комітетом з тлумачень Міжнародної фінансової звітності.

Річна фінансова звітність REIT 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 Фонду INZHUR керувалося також вимогами національних законодавчих актів, які не протирічать вимогам МСФЗ/МСБО, та нормативних актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (далі - НКЦПФР).

Фонд застосовує МСФЗ з дати його створення.

Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2023, ефективна дата яких не настала

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2023
МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (липень 2020)	Поправки до МСБО 1 зміщують акцент з очікування та наміру суб'єкта господарювання рефінансувати або відстрочити зобов'язання на більш об'єктивний критерій - чи має суб'єкт господарювання право зробити це на кінець звітного періоду. Змінений параграф роз'яснює, що можливість рефінансування не розглядається, якщо на кінець	01.01.2024	Дозволено	Прийнято рішення достроково не застосовувати. Проводиться дослідження щодо

	<p>звітного періоду не існує права відстрочити платіж за існуючою кредитною угодою. Зміни роблять оцінку більш об'єктивною, оскільки вона менше залежить від намірів суб'єкта господарювання, а більше від його фактичних прав та угод, що діють на кінець звітного періоду. Поправки вимагають додаткового аналізу виконання спеціальних умов кредитних угод з метою класифікації зобов'язань, а також висувають додаткові вимоги щодо розкриття інформації про такі кредитні угоди.</p> <p>Документ "Класифікація зобов'язань як поточні або непоточні", випущений у січні 2020 року, застосовується для річних звітних періодів, що починаються з 01.01.2024 або пізніше, ретроспективно відповідно до МСБО 8. Якщо ці зміни застосовуються до більш раннього періоду після випуску документа "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами", також застосовується документ "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами" для такого періоду. Документ "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами", випущений у жовтні 2022 року, застосовується для річних звітних періодів, що починаються 01.01.2024 або пізніше, ретроспективно відповідно до МСБО 8.</p> <p>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія матиме поточні і непоточні зобов'язання, у тому числі зі спеціальними умовами (ковенантами)</p> <p>Поправки повинні застосовуватися ретроспективно.</p>			потенційного впливу на фінансову звітність
МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»	<p>Поправки уточнюють вимоги до розкриття інформації з метою посилення чинних вимог, які покликані допомогти користувачам фінансової звітності зрозуміти вплив фінансових угод з постачальниками на зобов'язання, грошові потоки та схильність до ризику ліквідності. Поправки роз'яснюють характеристики угод про фінансування постачальників. За цими угодами один або декілька постачальників фінансових послуг сплачують суми, які організація заборгувала своїм постачальникам. При цьому організація погоджується погасити ці суми постачальникам фінансування відповідно до умов та положень угод, або на ту саму дату, або на пізнішу дату, ніж та, на яку фінансові постачальники розраховуються з постачальниками суб'єкта господарювання. Поправки вимагають, щоб організація надавала інформацію про вплив угод про фінансування постачальників на зобов'язання та грошові потоки, включаючи строки та умови таких угод, кількісну інформацію про зобов'язання угод, кількісну інформацію про зобов'язання, пов'язані з цими угодами пов'язаних з цими угодами, на початок і кінець звітного періоду, а також тип і вплив негрошових змін у балансовій вартості цих угод. Інформація про такі угоди має бути агрегована, за винятком випадків, коли окремі угоди мають відмінні або унікальні умови.</p> <p>У контексті кількісного ризику ліквідності розкриття інформації, що вимагається МСФЗ 7, угоди про фінансування постачальників включені як приклад інших факторів, які можуть бути доречно розкрити.</p> <p>Поправки набувають чинності для річних звітних періодів що починаються 01.01.2024 або після цієї дати. Дострокове застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. Поправки надають деякі перехідні пільги щодо порівняльної та кількісної інформації на початок річного звітного періоду та проміжних розкриттях. Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія використовуватиме в своїй діяльності угоди фінансування постачальників.</p>	01.01.2024	Дозволено	Прийнято рішення достроково не застосовувати. Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність
МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»	<p>Поправки вирішують конфлікт між МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" в частині, що стосується втрати контролю над дочірньою компанією, яка продається або вноситься в асоційовану компанію або спільне підприємство. Поправки роз'яснюють, що прибуток або збиток визнається в повному обсязі, якщо передача асоційованій компанії або спільному підприємству стосується бізнесу, як визначено в МСФЗ (IFRS) 3 "Об'єднання бізнесу". Прибуток або збиток від продажу або внеску активів, які не є бізнесом, визнається лише в межах часток непов'язаних інвесторів в асоційованому або спільному підприємстві.</p> <p>У грудні 2015 року Рада з МСФЗ вирішила відкласти дату</p>	01.01.2024	Дозволено	Прийнято рішення достроково не застосовувати. Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність



	<p>набуття чинності поправок до того часу, поки вона не завершить роботу над будь-якими поправками, що є результатом її дослідницького проекту щодо методу участі в капіталі. Дострокове застосування поправок, як і раніше, дозволяється. Поправки повинні застосовуватися перспективно.</p> <p>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія здійснюватиме в своїй діяльності продаж або внески активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.</p>			
МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)	<p>Після дати початку оренди в операції продажу з подальшою орендою продавець-орендар застосовує параграфи 29-35 МСФЗ 16 до активу в праві користування, що виникає в результаті зворотної оренди, та параграфи 36-46 МСФЗ 16 до орендного зобов'язання, що виникає в результаті зворотної оренди. Застосовуючи параграфи 36-46, продавець-орендар визначає "орендні платежі" або "переглянуті орендні платежі" таким чином, щоб продавець-орендар не визнавав жодної суми прибутку або збитку, що відноситься до права користування, збереженого продавцем-орендарем.</p> <p>Застосування цих вимог не перешкоджає продавцю-орендарю визнавати у складі прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов'язаний з частковим або повним припиненням оренди, як того вимагає параграф 46(a) МСФЗ (IFRS) 16.</p> <p>Поправка не встановлює конкретних вимог до оцінки зобов'язань з оренди, що виникають при зворотній оренді. Первісна оцінка зобов'язання з оренди що виникає в результаті зворотної оренди, може призвести до того, що продавець-орендар визначатиме "орендні платежі які відрізняються від загального визначення орендних платежів у Додатку А до МСФЗ (IFRS) 16. Продавець-орендар повинен буде розробити та застосовувати облікову політику яка забезпечує доречну та достовірну інформацію відповідно до МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки".</p> <p>Документ «Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди», випущений у вересні 2022 року, орендар-продавець застосовує до річних звітних періодів, що починаються 01.01.2024 або пізніше. Дострокове застосування дозволяється. Продавець-орендар застосовує поправку ретроспективно відповідно до відповідно до МСФЗ (IAS) 8 до операцій з продажу та зворотної оренди укладених після дати першого застосування (тобто поправка не застосовується до операцій продажу і зворотної оренди укладених до дати першого застосування). Датою первісного застосування є початок річного звітного періоду в якому організація вперше застосувала МСФЗ (IFRS) 16.</p> <p>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія здійснюватиме операції продажу зі зворотною орендою.</p>	01.01.2024	Дозволено	Не застосовується, ефект впливу на фінансову звітність не очікується, оскільки у Фонду на дату складання фінансової звітності відсутні вказані операції
МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів»	<p>Поправка до МСБО 21 роз'яснює, як суб'єкт господарювання повинен оцінювати, чи є валюта конвертованою, і як він повинен визначити спот-курс обміну, якщо конвертованість відсутня. Валюта вважається конвертованою в іншу валюту, якщо суб'єкт господарювання може отримати іншу валюту протягом періоду часу, що враховує звичайну адміністративну затримку, а також за допомогою ринкового або біржового механізму, при якому операція обміну створює юридично забезпечені права та зобов'язання. Якщо валюту не можна обміняти на іншу валюту, суб'єкт господарювання повинен оцінити спот-курс обміну на дату оцінки. Метою суб'єкта господарювання при оцінці спот-курсу обміну є відображення курсу, за яким на дату оцінки відбулася б звичайна операція обміну між учасниками ринку за переважаючих економічних умов. Поправки зазначають, що суб'єкт господарювання може використовувати спостережуваний обмінний курс без коригування або іншого методу оцінки. Якщо суб'єкт господарювання оцінює спот-курс, оскільки одна валюта не обмінюється на іншу валюту, він розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як ця валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або, як очікується, вплине на фінансові результати діяльності, фінансовий стан і грошові потоки суб'єкта господарювання.</p> <p>Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 01.01.2025 або після цієї дати. Дострокове</p>	01.01.2025	Дозволено	Не застосовується, ефект впливу на фінансову звітність не очікується, оскільки у Фонду на дату складання фінансової звітності відсутні вказані операції

застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. При застосуванні поправок організація не повинна перераховувати порівняльну інформацію.			
---	--	--	--

## 2.2. 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.

## 2.3 Припущення про безперервність діяльності

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

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

Під час складання фінансової звітності Фонду INZHUR розглянув вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, за для визначення існування суттєвої невизначеності щодо здатності КУА продовжувати діяльність на безперервній основі.

Початок 24.02.2022 війни росії проти України вносить велику невизначеність щодо подальшого розвитку бізнесу.

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.

Інвестиційною політикою Фонду передбачено інвестування в корпоративні права товариств, що прямо чи опосередковано володіють будівлею ТРЦ «Ocean Plaza», яка знаходиться за адресою: місто Київ, вулиця Антоновича, будинок 176.

Проаналізувавши дані з відкритих в публічному доступі матеріалів про розміри виручки власника ТРЦ «Ocean Plaza» - ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНВЕСТИЦІЙНИЙ СОЮЗ «ЛИБІДЬ», ідентифікаційний код юридичної особи 34693827, INZHUR бере на себе право припустити, що інвестиція в частку компанії, яка володіє високоприбутковою нерухомістю поблизу центра Києва є досить вигідною та може забезпечити стабільну дохідність, яка зацікавить інвесторів Фонду.

План дій REIT наступний до 03-04 кварталу 2024 збираємо кошти для аукціону, на інвестовані кошти купуємо ОВДП на прямих торгах (щоб отримати кращі умови) і пропонуємо співставну з ОВДП та депозитами дохідність. Податок на дивіденди 10.5% теж сплачується державі. Далі виграємо аукціон, виводимо гроші з ОВДП, купуємо ТЦ у держави, керуємо ним і отримуємо орендні платежі: саме з них інвестори будуть отримувати дивіденди.

Керівництво INZHUR вважає, що Фонд зможе продовжувати подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

## 2.4 Рішення про затвердження фінансової звітності.

Фінансову звітність REIT за період 19.10.2023 -31.12.2023 ні учасники REIT, ні інші особи не мають права змінювати після її остаточного затвердження до випуску.

Міністерство фінансів України у своєму Інформаційному повідомленні від 11.03.2022 «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 REIT. Вплив залежить від таких чинників, як:

- залежність від російського чи білоруського ринків – REIT не має залежності від вказаних ринків;
- наявність дочірніх компаній або активів в росії, білорусі або в зоні бойових дій – у REIT 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;
- пов'язаність з особами, що перебувають під санкціями – пов'язаність зі вказаними особами у REIT відсутня.

Варто зазначити, що планується майбутня участь в аукціоні для викупу корпоративних прав товариств, які належали російським громадянам, але були арештовані та, після націоналізації, передано в управління Агентства з розшуку та менеджменту активів.

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

Рішенням єдиного учасника № 3 від 29.02.2024 затверджено фінансову звітність за 2023 рік.

## **2.5 Звітний період фінансової звітності.**

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 19.10.2023 по 31.12.2023.

## **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 розроблена та затверджена керівництвом 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».

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

Перелік та назви форм фінансової звітності REIT 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.

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

КУА визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму Звіті про фінансовий стан Фонду 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).

КУА класифікує фінансові активи Фонду 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 Фонду.

КУА 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 Фонду 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 Фонду КУА 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.

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

КУА визнає такі категорії фінансових зобов'язань REIT:

- 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 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 Фонду КУА оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належить до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

REIT 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 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.

КУА передає фінансовий актив REIT тільки тоді, коли:

- передає договірні права на одержання грошових потоків від цього фінансового активу;
- зберігає контрактні права на одержання грошових потоків від фінансового активу REIT, 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 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 INZHUR 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 кожну 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 REIT, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Фонд відносить депозити, дебіторську заборгованість, облігації та відсоткові векселі.

Станом на 31.12.2023 року в активах REIT обліковуються ОВДП за амортизованою моделлю обліку, в кількості 25 000 штук серії UA4000229025, які мають дату погашення 05.06.2024 року та придбані 28.12.2023 року. На балансі REIT на звітну дату поточні фінансові інвестиції становлять 23 362 тис. грн.

Облігації внутрішніх державних позик характеризуються високою ліквідністю на ринку цінних паперів України. Цінні папери можна продати у будь-який час за ринковою вартістю. Міністерство фінансів України гарантує своєчасне погашення та виплату за облігаціями внутрішніх державних позик та зовнішніх державних позик відповідно до умов випуску та незалежно від розміру суми вкладень.

Інвестиції в Inzhur Ocean це пряма підтримка обороноздатності держави. До аукціону гроші інвесторів зберігаються у військових ОВДП, а в разі виграшу — всі гроші підуть до державного бюджету.

### 3.4. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках.

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

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

INZHUR веде бухгалтерський облік Фонду 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 (далі - 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 31.12.2023 в фінансовій звітності Фонду INZHUR обліковує кошти на рахунку в банку в національній валюті - на поточному рахунку в банку ПАТ «БАНК ВОСТОК» в сумі 51 994,00 тис.грн.

### **3.5. Дебіторська заборгованість**

Дебіторська заборгованість визнається як актив тоді, коли ПФ 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 31.12.2023 в фінансовій звітності Фонду обліковується поточна дебіторська заборгованість з нарахованих доходів по ОВДП за методом ефективної ставки відсотка. Оскільки ОВДП були придбані лише 28.12.2023 року, то розмір нарахованого доходу станом на 31.12.2023 рік становить 41 тис.грн.

Інша поточна дебіторська заборгованість на звітну дату становить 661 тис. грн. і відображає дохід від ефективного управління коштами. Після перемовин з ПАТ «БАНК ВОСТОК» було укладено договір, який передбачає щоденне нарахування відсотків на залишок в розмірі 13,5% річних. Заборгованість погашена 01.01.2024 року, а на звітну дату відображена згідно стандартів у тому звітному періоді, в якому отримано дохід.

### **3.6. Інвестиційна нерухомість**

До інвестиційної нерухомості Фонду INZHUR відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або утримувана 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 Фонд отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;
- собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

INZHUR первісно оцінює інвестиційну нерухомість Фонду за ціною операції придбання. Витрати на придбання відносяться до первісної оцінки такої інвестиційної нерухомості.

Інвестиційна нерухомість Фонду обліковується з використанням моделі справедливої вартості та визнається такою, коли її вартість можна достовірно оцінити та Фонд отримуватиме економічні вигоди, пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю. Для найбільш точного відображення вартості активів переоцінка даної нерухомості здійснюватиметься 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 31.12.2023 INZHUR не обліковує в фінансовій звітності Фонду об'єкти інвестиційної нерухомості.

### **3.7. Нематеріальні активи**

Нематеріальні активи REIT 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 звітнього 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 31.12.2023 в обліку Фонду 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 Фонду, суми орендних платежів відображаються як дохід в сумі нарахування за поточний період.

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



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

У зв'язку із цим у REIT 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 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 Фонду відповідає вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012 (із змінами і доповненнями).

А саме, Пайовий капітал Фонду, визначений Свідоцтвом про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів НКЦПФР № 004209 від 17.11.2023.

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

- права спільної часткової власності на корпоративні права та кошти, що складають активи Фонду;
- право щомісячно отримувати дивіденди.

До статей власного капіталу в балансі REIT входять:

I. Власний капітал	На дату 31.12.2023, грн
Зареєстрований (пайовий) капітал	7 000 000 000,00
Нерозподілений прибуток	702 000
Неоплачений капітал	(6 924 644 000)
Вилучений капітал	(8 000 000)

### 3.12. Порядок визначення розміру винагороди INZHUR та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду

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

У випадку, якщо прибуток, отриманий Фондом у звітному місяці, менше 1/12 запланованого прибутку в Інвестиційній декларації, винагорода INZHUR за відповідний місяць пропорційно зменшується.

Остаточний розмір винагороди INZHUR встановлюється в акті про нарахування винагороди.

Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди INZHUR здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду станом на кінець останнього робочого дня звітного місяця. За підсумками фінансового року здійснюється остаточний перерахунок винагороди INZHUR за рік на підставі розрахунку середньорічної

вартості чистих активів, здійсненого за даними щомісячних розрахунків вартості чистих активів Фонду.

За рахунок активів Фонду сплачуються інші витрати, передбачені чинним законодавством України. Такі витрати (за виключенням винагороди та премії INZHUR, сплати вартості адміністративних послуг, державного мита, податків і зборів, передбачених законодавством України) не можуть перевищувати 5% середньорічної вартості чистих активів Фонду протягом фінансового року. Витрати, що перевищують зазначений розмір, і витрати, що не передбачені чинним законодавством України, здійснюються INZHUR за власний рахунок.

#### **3.13. Порядок виплати дивідендів**

Інвестиційний сертифікат Фонду надає його власнику право на отримання доходу у вигляді дивідендів.

INZHUR нараховує та виплачує дивіденди щомісячно у розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду за цей період без врахування доходів/витрат від переоцінки активів. Перелік осіб, які мають право на отримання дивідендів, складається щомісячно станом на останній день звітного місяця.

У разі відчуження учасником REIT 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 INZHUR протягом 10-ти робочих днів із дати завершення звітного періоду шляхом переказу всієї суми дивідендів на банківські рахунки учасників REIT, зазначених в переліку осіб, які мають право на отримання дивідендів.

Станом на 31.12.2023 Фонд не нараховував дивіденди.

#### **4. ОСНОВНІ ПРИПУЩЕННЯ, ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ**

При складанні фінансової звітності REIT INZHUR 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 INZHUR 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 Фонд 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 INZHUR 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 Фонду:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Фонду;

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

- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;

- є повною в усіх суттєвих аспектах.

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

Керівництво INZHUR вважає, що облікові оцінки та припущення, які мають стосунок до оцінки фінансових інструментів, 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 INZHUR планує використовувати оцінки та судження, які базуються на професійній компетенції керівництва INZHUR, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів, де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку керівництва 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

INZHUR здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості активів та зобов'язань REIT, 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 (тис.грн)

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Дата оцінки	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023

Грошові кошти (тис.грн)	-	-	-	51 994	-	-	-	51 994
----------------------------	---	---	---	--------	---	---	---	--------

**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 ПФ розпочалась в 2023 році, порівняльна інформація щодо оцінки справедливої вартості з минулими періодами відсутня.

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

## 6. ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ФОНДУ ТА РОЗШИФРОВКА ПОКАЗНИКІВ ЗВІТУ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

Фонд зареєстрований 19.10.2023, а реєстрація статутного(пайового) капіталу відбулась 17.11.2023, тому порівняльна інформація за попередній період не наводиться.

### Розкриття статей у Звіті про фінансовий стан станом на 31.12.2023 (у тисячах українських гривень)

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>II. Оборотні активи</b>			
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	41
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	661
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	23 362
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	51 994
Готівка	1166	-	-
Рахунки в банках	1167	-	51 994
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1195</b>	-	<b>76 058</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
Баланс	1300	-	76 058

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	7 000 000
Нерозподілений прибуток	1420	-	702
Неоплачений капітал	1425	-	(6 24 644)
Вилучений капітал	1495	-	(8 000)
<b>Усього за розділом I</b>			<b>68 058</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Інші поточні зобов'язання	1690	-	8 000
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	-	<b>8 000</b>

IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700		
Баланс	1900		76 058

Зареєстрований (пайовий) капітал Фонду сформувався за рахунок випуску інвестиційних сертифікатів, які зареєстровані НКЦПФР, що засвідчує свідоцтво № 004209 від 17.11.2023.

Вилучений капітал як і поточні зобов'язання відображають заборгованість, сформовану згідно Договору про викуп цінних паперів інституту спільного інвестування № 27/12/23-1 від 27.12.2023 на суму 8 000 тис.грн. в кількості 2000 штук сертифікатів у ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН».

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) (тис. грн) за період з 19.10.2023 по 31.12.2023 відображає лише нарахований в дохідній частині обліку дохід по ОВДП та відсоткам на залишок коштів на рахунку REIT.

### Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 19.10.2023 по 31.12.2023 рік

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Інші фінансові доходи	2220	702	
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	702	-
збиток	2355	-	-

### Звіт про рух грошових коштів за період з 19.10.2023 по 31.12.2023 (тис. грн)

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(23 362)	
необоротних активів	3260		
Виплати за деривативами	3270		
Інші платежі	3290		
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(23 362)	
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	75 356	
Отримання позик	3305		
Інші надходження	3340		
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345		
Погашення позик	3350		
Сплату дивідендів	3355		
Інші платежі	3390		
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	75 356	
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	51 994	
Залишок коштів на початок року	3405		
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410		
Залишок коштів на кінець року	3415	51 994	

Рух коштів відбувався за рахунок розміщення інвестиційних сертифікатів.

**Звіт про власний капітал  
за період з 19.10.2023 по 31.12.2023 (тис. грн)**

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
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4110					702			702
<b>Внески учасників:</b>									
Внески до капіталу	4240	7 000 000					(7 000 000)		
Погашення заборгованості з капіталу	4245						75 356		75 356
<b>Внески до капіталу</b>								(8 000)	(8 000)
<b>Разом змін в капіталі</b>	<b>4295</b>	<b>7 000 000</b>					<b>(6 924 644)</b>		<b>68 058</b>
<b>Залишок на кінець року</b>	<b>4300</b>	<b>7 000 000</b>				<b>702</b>	<b>(6 924 644)</b>	<b>(8 000)</b>	<b>68 058</b>

**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 31.12.2023 пов'язаними особами Фонду були:

- учасники, що володіють часткою 10 та більше відсотків;
- керівник INZHUR (Виконавчий директор) INZHUR - Головня Оксана Сергіївна.

**Інформація про пов'язаних осіб фонду**

№ 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	Журжій Андрій Валерійович	2856700579	-	100	Не належить
	Керівник INZHUR				

1.	Головня Оксана Сергіївна	2735817752	Паспорт, серія: НЕ, № 782527, виданий: 25.08.2016, Смілянським РВ УДМС Україна в Черкаській області	0	Не належить
----	--------------------------	------------	--	---	-------------

**Інформація про осіб, які володіють не менше 20 % статутного капіталу Компанії, що  
управляє активами Фонду**

№ 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, %**	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	Журжій Андрій Валерійович	2856700579	Україна, 03138, м. Київ, вул. Ясна, буд. 8, приватний будинок	100	Не належить

Протягом звітного періоду Фонд проводив операції з зв'язаними сторонами. На кінець 31.12.2023 року REIT має кредиторську заборгованість згідно договору про викуп цінних паперів ІСІ №27/12/23-1 від 27.12.2023 року за сертифікати перед ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН» сумі 8 000 тис. грн .

Станом на 31.12.2023 Наглядова рада Фонду не створювалась.

Ключовий управлінський персонал INZHUR з управління активами Фонду представлений двома особами: Операційним директором та головним бухгалтером INZHUR.

## 8. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

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

Керівництво INZHUR контролює процес управління цими ризиками та стежить за тим, щоб діяльність Фонду, яка пов'язана з фінансовими ризиками, здійснювалась згідно з політикою та процедурами, а визначення, оцінка фінансових ризиків та управління ними відбувалися згідно з політикою INZHUR 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 31.12.2023 Фонд має інвестицій в облігації, які придбані 28.12.2023 року, та ризик яких на звітну дату керівництво вважає мінімальним.

#### ***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.

INZHUR усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Фонду, так і на справедливу вартість чистих активів.

Станом на 31.12.2023 REIT не має довгострокових 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 Фонду можуть виникати у зв'язку з володінням фінансовими інструментами, номінованими в іноземній валюті.

Станом на 31.12.2023 Фонд не має банківських депозитів, фінансових активів і зобов'язань, номінованих в іноземних валютах.

#### ***Кредитний ризик***

Кредитний ризик - ризик того, що REIT 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.ч. позики) та векселі (у разі наявності).

*Кредитний ризик, пов'язаний з фінансовими інструментами та грошовими коштами.*

Станом на кожну звітну дату INZHUR оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом REIT значного зростання з моменту первісного визнання. Для виконання такої оцінки INZHUR 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.

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

INZHUR визнає банківські депозити REIT 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.

INZHUR відносно банківських депозитів REIT 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.

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

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

Станом на 31.12.2023 Фонд не має активів які можуть знецінюватись в залежності від ринкових коливань та військової агресії.

#### **Ризик ліквідності**

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

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

Будь-які платежі за фінансовими зобов'язаннями Фонду станом на 31.12.2023 відсутні.

#### **Управління капіталом**

Управління капіталом REIT спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

## **9. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ**

Відповідно до Міжнародного стандарту бухгалтерського обліку 10 «Події після звітного періоду» події після звітної дати можуть бути двох категорій:

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).

24.02.2022 почалося вторгнення росії в Україну. Указом Президента України від 24.02.2022 № 64/2022 в Україні введено військовий стан з 05 години 30 хвилин 24.02.2022 строком на 30 діб. Згідно діючого законодавства, що постійно змінюється, дію воєнного стану продовжено - до 14.02.2024.

INZHUR було проаналізовано всю доступну інформацію для оцінки впливу військової агресії на бухгалтерський облік, основні ризики та розкриття інформації. Серед клієнтів і учасників Фонду відсутні фізичні та юридичні особи, які знаходяться в санкційних списках або

мають відношення до росії або білорусії. Активи Фонду не перебувають в зоні бойових дій, діяльність здійснюється на безперервній основі.

Враховуючи вищевикладене, руйнівні наслідки вторгнення російської федерації в Україну охоплюють всі сфери життя, економічні наслідки війни матимуть значний вплив на бухгалтерській облік та звітність учасників ринків капіталу, оскільки ситуація постійно змінюється і виникатиме потреба у постійному та регулярному перегляді бухгалтерських оцінок, відповідних моделей та підходів для відображення актуальної, доречної та правдивої інформації в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності.

Проте внаслідок невизначеності подій, пов'язаних зі вторгненням росії в Україну, які можуть суттєво вплинути на операційне середовище в країні, INZHUR не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності Фонду в майбутньому. В теперішній час INZHUR уважно слідкує за фінансовими наслідками, викликаними зазначеними подіями.

**Виконавчий директор ТОВ «ІНЖУР»**

  
**Андрій Журжій**

**Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»**

  
**Юлія Ліпська**





АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

# СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості  
видане

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

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи-контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики аудиторів та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність

Голова  
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України  
з контролю якості та професійної етики



Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська

№ 0751

затримане до 31.12.2023



