

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

Фінансова звітність
за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року

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

ЗМІСТ

Стор.

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

1-4

ФІНАНСОВА ЗВІТНІСТЬ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ:

Звіт про фінансовий стан

5

Звіт про сукупний дохід, прибуток або збиток

6

Звіт про рух грошових коштів

7

Звіт про зміни у власному капіталі

8

Примітки до фінансової звітності

9-32

Додаткові форми до фінансової звітності

33-38

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

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

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка

Ми провели аудит фінансової звітності Пайового інвестиційного фонду нерухомості «1001» («Фонд») Товариства з обмеженою відповідальністю «Інжур» («Компанія»), що складається з звіту про фінансовий стан на 31 грудня 2024 року, та звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів, прямий метод за рік, що закінчився зазначеною датою, та приміток до фінансової звітності, включаючи суттєву інформацію щодо облікових політик («фінансова звітність»).

На нашу думку, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2024 року, та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ та відповідно до Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» щодо складання фінансової звітності («Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Основа для думки

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

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

Deloitte означає одну чи декілька юридичних осіб, а саме компанію Deloitte Touche Tohmatsu Limited (далі – DTTL), фірми у складі її глобальної мережі, а також пов'язані з ними юридичні особи (далі разом – Організація Deloitte). DTTL (також іменується Deloitte Global), кожна фірма у складі її глобальної мережі, а також пов'язані з ними юридичні особи є юридично окремими та незалежними особами, які не мають повноважень накладати або приймати від імені одна одної зобов'язання перед третіми особами. DTTL, кожна фірма у складі мережі DTTL, а також пов'язані з ними юридичні особи несуть відповідальність тільки за власні дії чи бездіяльність, а не за дії чи бездіяльність одна одної. DTTL не надає послуг клієнтам. Дізнатися більше ви можете за посиланням www.deloitte.com/about.

Інші питання

Управлінський персонал Компанії несе відповідальність за додаткову інформацію. Додатковою інформацією є додаткові форми до фінансової звітності, зазначені у змісті на сторінках 33-38 (надалі – «Додаткові форми»), які представлені для цілей подання звіту про фінансовий стан, звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів Фонду у форматі, затвердженому Наказом «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» Міністерства Фінансів України № 73 від 7 лютого 2013 року та не є обов'язковою частиною фінансової звітності відповідно до Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ. Наш аудит було проведено з метою висловлення думки стосовно фінансової звітності у цілому. Стосовно додаткових форм були застосовані аудиторські процедури, які використовуються під час аудиту фінансової звітності, а також певні додаткові процедури, включно із порівнянням та узгодженням таких форм безпосередньо із відповідними обліковими регістрами та самою фінансовою звітністю, а також інші додаткові процедури у відповідності до МСА. На нашу думку, такі форми відображені достовірно, в усіх суттєвих аспектах, у відповідності до фінансової звітності у цілому.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ та Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність 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 Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

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

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

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

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

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

Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

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

- 1) Повне найменування наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 2) Кінцевий бенефіціарний власник – відсутній. Інформацію про структуру власності наведено в Примітці 9 до фінансової звітності.
- 3) Станом на 31 грудня 2024 року Фонд не був учасником небанківської фінансової групи.
- 4) Фонд не є підприємством, що становить суспільний інтерес відповідно до вимог Закону про бухгалтерський облік та фінансову звітність.
- 5) Повне найменування та ідентифікаційний код компанії з управління активами, яка управляє активами Фонду станом на 31 грудня 2024 року, наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 6) Тип, вид та клас Фонду наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 7) Дата та номер свідоцтва про внесення Фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 8) Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 9) Строк діяльності Фонду наведено в Примітці 1 до фінансової звітності.
- 10) Розмір пайового капіталу відповідає установчим документам.
- 11) Пайовий капітал Фонду станом на 31 грудня 2024 року повністю сформований та сплачений грошовими коштами.

- 12) У результаті нашої роботи нами не виявлено порушень, що свідчать про недотримання Фондом порядку визначення вартості чистих активів, встановлених Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, яке затверджене Рішенням НКЦПФР № 1336 від 30 липня 2013 року станом на 31 грудня 2024 року.
- 13) Склад та структура активів, що перебувають у портфелі відповідають вимогам законодавства.
- 14) Ми не ідентифікували порушень законодавства щодо сум витрат, які відшкодовуються за рахунок активів.
- 15) Розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством.
- 16) Відсутні операції з пов'язаними сторонами, що не розкриті в фінансовій звітності Фонду.

Основні відомості про аудиторську фірму

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

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

«Товариство з обмеженою відповідальністю «Делойт енд Туш Юкрейніан Сервісез Компані» внесене до розділів «Суб'єкти аудиторської діяльності», «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності» та «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес» Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності за №1973».

Рішув Делойт енд Туш ЮСК

Аудитор



Заноза Олексій

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

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

29 квітня 2025 року

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

ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Активи	Примітки	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Непоточні активи			
Інвестиційна нерухомість	7	299 141	246 399
Загальна сума непоточних активів		299 141	246 399
Поточні активи			
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		451	-
Інші поточні фінансові активи		63	19
Інші поточні нефінансові активи		1	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	8	7 336	5 807
Загальна сума поточних активів		7 851	5 826
Загальна сума активів		306 992	252 225
Власний капітал та зобов'язання			
Власний капітал			
Статутний капітал	9	175 929	175 929
Нерозподілений прибуток	9	126 349	72 912
Загальна сума власного капіталу		302 278	248 841
Зобов'язання			
Непоточні зобов'язання			
Інші непоточні нефінансові зобов'язання		1 817	1 817
Загальна сума непоточних зобов'язань		1 817	1 817
Поточні зобов'язання			
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		1 310	1 050
Інші поточні нефінансові зобов'язання		1 587	517
Загальна сума поточних зобов'язань		2 897	1 567
Загальна сума зобов'язань		4 714	3 384
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		306 992	252 225

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД, ПРИБУТОК АБО ЗБИТОК ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

	Примітки	2024	2023
Дохід від звичайної діяльності	10	31 739	28 443
Інші доходи	11	52 363	26 512
Адміністративні витрати	12	(5 460)	(5 197)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		78 642	49 758
Фінансові доходи		580	554
Прибуток (збиток) до оподаткування		79 222	50 312
Прибуток (збиток)		79 222	50 312

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Діпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ, ПРЯМИЙ МЕТОД ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ (суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

	2024	2023
Грошові потоки від (для) операційної діяльності		
Класи надходжень грошових коштів від операційної діяльності		
Надходження від продажу товарів та надання послуг	37 636	34 132
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності *	444	618
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(5 701)	(3 924)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю **	(5 367)	(6 056)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	27 012	24 770
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Проценти отримані	302	329
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	302	329
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності		
Дивіденди сплачені	(25 785)	(23 700)
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)	(25 785)	(23 700)
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів	1 529	1 399
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	5 807	4 408
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	7 336	5 807

- * Рядок «Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності» розділу «Грошові потоки від (для) операційної діяльності» звіту про рух грошових коштів за 2024 та 2023 роки містить:
- Надходження від відшкодування витрат за сплачені Фондом податки на нерухоме майно та земельну ділянку в розмірі 211 тис. грн (2023: 412 тис. грн).
 - Відсотки на залишок коштів нараховані банком в розмірі 233 тис. грн (2023: 206 тис. грн).

- ** Рядок «Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю» розділу «Грошові потоки від (для) операційної діяльності» звіту про рух грошових коштів за 2024 та 2023 роки містить:
- Сплату ПДВ в розмірі 1 989 тис. грн за 2024 рік (2023: 853 тис. грн).
 - Витрачання на переведення зобов'язання з ПДВ до компанії з управління активами, яка управляє Фондом, в розмірі 3 198 тис. грн за 2024 рік (2023: 4 841 тис. грн).
 - Сплата інших податків та зборів (за землю та нерухоме майно) в розмірі 176 тис. грн за 2024 рік (2023: 354 тис. грн).
 - Інші витрати в розмірі 4 тис. грн за 2024 рік (2023: 8 тис. грн).

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

**ЗВІТ ПРО ЗМІНИ У ВЛАСНОМУ КАПІТАЛІ
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ**

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

	Статутний капітал	Нерозподіле- ний прибуток	Всього
Власний капітал станом на 1 січня 2023 року	175 929	46 300	222 229
Прибуток (збиток)	-	50 312	50 312
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками	-	(23 700)	(23 700)
Власний капітал станом на 31 грудня 2023 року	175 929	72 912	248 841
Прибуток (збиток)	-	79 222	79 222
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками	-	(25 785)	(25 785)
Власний капітал станом на 31 грудня 2024 року	175 929	126 349	302 278

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО ФОНД

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

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

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

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

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

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

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

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

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

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

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

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

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

2. ОПЕРАЦІЙНЕ СЕРЕДОВИЩЕ

У 2024 році повномасштабна війна, яка розпочалась в лютому 2022 року зі збройного вторгнення російської Федерації, продовжувалась на всій території України. Ці події призвели до значного руйнування інфраструктури, переміщення великої кількості людей та порушення економічної діяльності в Україні. Зокрема, починаючи з квітня 2024 року поновились ракетні атаки на енергетичну систему України, що призвело до масових відключень електроенергії для населення та підприємств.

У 2024 році зростання реального ВВП України оцінюється у 2,9%. У 2024 році інфляція у річному вимірі досягла 12%. Протягом 2024 року відбулася девальвація національної валюти на 10,7% щодо долара США та 4,1% щодо євро у порівнянні з офіційними курсами на кінець 2023 року.

З моменту початку повномасштабної війни Національний банк України («НБУ») запровадив низку тимчасових заходів, таких як обмеження міжнародних виплат в іноземній валюті. Протягом 2024 року правління НБУ ухвалювало рішення щодо зниження облікової ставки з 15% до 13%, але станом на 7 березня 2025 року ставка була прийнята на рівні 15,5%. Завдяки допомозі від партнерів міжнародні резерви НБУ станом на 31 грудня 2024 року перевищували довоєнний рівень та досягли 43,8 мільярдів доларів США. Загалом український уряд продовжує обслуговування зовнішніх боргових зобов'язань, а банківська система продовжує працювати та зберігати свою стабільність.

У травні 2024 року НБУ запровадив значне пом'якшення валютних обмежень. Було скасовано всі валютні обмеження для імпорту робіт та послуг; підприємствам дозволено репатріювати дивіденди за кордон, що нараховані за результатами діяльності за період, що розпочинається з 1 січня 2024 року; дозволено переказувати кошти за кордон для розрахунків за договорами лізингу/оренди без додаткових обмежень; спрощено умови для сплати відсотків і повернення деяких видів іноземних кредитів; пом'якшені обмеження щодо переказу іноземної валюти від представництв на користь своїх материнських компаній тощо. У липні, вересні та листопаді 2024 року відбулось подальше поступове пом'якшення окремих валютних обмежень.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Ухвалений державний бюджет України на 2025 рік передбачає, що дефіцит бюджету складатиме близько 19% ВВП (2024: 20% ВВП). Очікується, що дефіцит бюджету буде профінансовано за рахунок фінансової допомоги іноземних партнерів у вигляді грантів та пільгових довгострокових безпроцентних кредитів. Починаючи з кінця січня 2022 року український уряд отримує суттєву міжнародну підтримку, фінансування і донорські внески від міжнародних організацій, включно з окремими країнами, та благодійні внески для підтримки фінансової стабільності, здійснення соціальних виплат та на військові потреби.

У 2024 році продовжували діяти експортні обмеження на деякі види продукції. Станом на 31 грудня 2024 року були встановлені нульові квоти на експорт золота і срібла (крім банківських металів), кухонної солі та газу; ліцензуванню підлягає експорт пшениці, кукурудзи, насіння ріпаку та соняшнику, цукру, м'яса птиці.

Протягом дії воєнного стану було неодноразово внесено зміни до Податкового кодексу. Зокрема, 28 листопада 2024 року Президент України підписав Закон «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень у період дії воєнного стану», також відомий як законопроект №11416-д (Примітка 13 «Умовні та контрактні зобов'язання»).

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

3. ПРИПУЩЕННЯ ПРО БЕЗПЕРЕРВНІСТЬ ДІЯЛЬНОСТІ

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

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

- За оцінками керівництва INZHUR, Фонд очікує протягом 2025 року отримати дохід на рівні фактичної виручки за 2024 рік та завершити підсумки 2025 року з чистим прибутком та позитивними операційними грошовими потоками.
- Інвестиційна нерухомість функціонує без будь-яких обмежень, пов'язаних з орендарем та його договірними зобов'язаннями, призупинень у діяльності протягом 2024 року не відбувалось.
- Договори оренди з орендарем номінуються в доларах США.
- Фінансова інформація Фонду свідчить про стабільне перевищення поточних активів над поточними зобов'язаннями та позитивну позицію ліквідності станом на 31 грудня 2024 року. Виходячи з прогнозів керівництва INZHUR на 2025 рік, Фонд очікує, що отримані кошти повністю покриють понесені витрати.
- Станом на дату затвердження цієї фінансової звітності інвестиційна нерухомість Фонду не зазнала пошкоджень.
- Протягом періоду після звітної дати та станом на дату складання фінансової звітності Фонд продовжує свою діяльність, виконує план на 2025 рік та послідовно виконує свої договірні зобов'язання перед контрагентами.

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

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

У поточному році INZHUR застосувала низку поправок до Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ («МСФЗ») та тлумачень, випущених Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку («РМСБО»), які набули чинності для річних періодів, які починаються станом на або після 1 січня 2024 року. Їх прийняття до застосування не завдало суттєвого впливу на розкриття інформації або суми, відображені у цій фінансовій звітності.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Стандарти і тлумачення випущені, але які ще не набули чинності

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

Нові стандарти або тлумачення та поправки до них	Дата набуття чинності – для річних періодів, які починаються на або після
МСБО 21 “Вплив змін валютних курсів” – “Відсутність конвертованості” – Уточнення підходів до оцінки валют, які не є вільно конвертованими, а також критеріїв оцінки курсів обміну при відсутності активного ринку	1 січня 2025 року
МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» – Поправки до МСФЗ, регулюють облік фінансових інструментів, пов’язаних з електроенергією, яка залежить від погодних умов або інших природних факторів	1 січня 2026 року
МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» Поправки до МСФЗ, регулюють облік фінансових інструментів, пов’язаних з електроенергією, яка залежить від погодних умов або інших природних факторів	1 січня 2026 року
МСФЗ 18 «Подання та розкриття у фінансовій звітності» передбачає зміни у підході до структури та подання фінансової звітності	1 січня 2027 року
МСФЗ 19 «Дочірні підприємства без публічної підзвітності: розкриття» спростить вимоги до розкриття інформації у фінансовій звітності, що спрямоване на зниження адміністративного навантаження	1 січня 2027 року

На думку керівництва INZHUR, прийняття до застосування більшості перелічених вгорі стандартів не матиме суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду у майбутніх періодах. Проте, впровадження МСФЗ 18 «Подання та розкриття у фінансовій звітності», який набуває чинності у 2027 році, змінить підходи до структури та подання фінансової звітності. Команді INZHUR потрібно буде адаптувати формати фінансових звітів, забезпечити більшу прозорість у класифікації статей та деталізувати розкриття інформації для інвесторів та інших зацікавлених сторін. Це може потребувати змін у внутрішніх процесах підготовки звітності, оновлення облікових політик та адаптації ІТ-систем для відповідності новим вимогам стандарту.

5. ОСНОВА ПОДАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ТА ОСНОВНІ ПРИНЦИПИ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ

Заява про відповідність

Цю фінансову звітність за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року (надалі – «фінансова звітність»), підготовлено у відповідності до Стандартів бухгалтерського обліку МСФЗ («МСФЗ») та вимогами до підготовки фінансової звітності, передбаченими у Законі України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (надалі – «Закон про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Основа підготовки фінансової звітності

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

Справедлива вартість визначається як ціна, яка була б отримана у результаті продажу активу або сплачена у результаті передачі зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки, незалежно від того чи підлягає ця ціна безпосередньому спостереженню або оцінці із використанням іншої методики оцінки. Під час оцінки справедливої вартості активу або зобов'язання Фонду INZHUR бере до уваги характеристики відповідного активу або зобов'язання так, ніби учасники ринку враховували ці характеристики під час визначення ціни активу або зобов'язання на дату оцінки.

Справедлива вартість для цілей оцінки та/або розкриття у цій фінансовій звітності визначається на такій основі, за виключенням операцій оренди, які входять у сферу застосування МСФЗ 16 «Оренда», та оцінок, які мають певну схожість зі справедливою вартістю, але не є справедливою вартістю, такі як чиста вартість реалізації згідно з МСБО 2 «Запаси» або вартість під час використання згідно з МСБО 36 «Зменшення корисності активів».

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

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

Фінансові активи REIT 1001 представлені торговельною та іншою дебіторською заборгованістю, іншими фінансовими активами, грошовими коштами та їх еквівалентами, і відображаються за амортизованою вартістю. Такі фінансові активи не мають котирування на активному ринку і, у силу свого короткострокового характеру, їхня справедлива вартість дорівнює їхній балансовій вартості станом на 31 грудня 2024 та 2023 років.

Фінансові зобов'язання REIT 1001 відображаються за амортизованою вартістю. Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість є, як правило, короткостроковими за своєю природою і, за оцінками керівництва INZHUR, їх справедлива вартість дорівнює її балансовій вартості станом на 31 грудня 2024 та 2023 років.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Рішення про затвердження фінансової звітності

Річна фінансова звітність REIT 1001 станом на 31 грудня 2024 року затверджена до випуску (з метою оприлюднення) згідно Рішення єдиного учасника INZHUR № 34 від 22 квітня 2025 року. Ні учасники REIT 1001, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її остаточного затвердження до випуску.

Функціональна валюта

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

Операції з іноземною валютою

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

Курси обміну основних валют до української гривні, встановлені НБУ на 31 грудня 2024 та 2023 років, та середні курси обміну за рік, який закінчився на зазначену дату, були представлені таким чином:

	Станом на 31 грудня 2024 року	Середній курс обміну валют за 2024 рік	Станом на 31 грудня 2023 року	Середній курс обміну валют за 2023 рік
Гривня/Долар США	42,04	40,15	37,98	36,57
Гривня/Євро	43,93	43,45	42,21	39,56

В 2024 році Фонд не проводив розрахунки в валюті, проте угоди по оренді нерухомого майна та оцінка вартості інвестиційної нерухомості залежать від офіційного курсу НБУ.

Загальні положення щодо облікових політик

Основа формування облікових політик

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Фінансові інструменти

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

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

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

Фінансові активи

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

- (а) бізнес-моделі підприємства для управління фінансовими активами; та
 - (б) характеристик потоків грошових коштів за договорами від фінансового активу.
- Фінансовий актив оцінюється за амортизованою вартістю, якщо виконуються обидві із зазначених внизу умов:
- (а) фінансовий актив утримується у рамках бізнес-моделі, метою якої є утримувати фінансові активи для отримання потоків грошових коштів за договорами; та
 - (б) договірні умови за фінансовим активом зумовлюють отримання на визначені дати потоки грошових коштів, які є виплатами суто основної суми та процентів за непогашеною основною сумою боргу.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

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

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

Припинення визнання фінансових активів

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

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

Класифікація як боргових інструментів або інструментів власного капіталу

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

Інструменти власного капіталу

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

Пайовий капітал

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

Фінансові зобов'язання

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

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

Припинення визнання фінансових зобов'язань

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Інвестиційна нерухомість

Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості. До інвестиційної нерухомості REIT 1001 відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або 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 REIT 1001 отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;
- собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

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

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

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

INZHUR щоденно робить переоцінку інвестиційної нерухомості REIT 1001 згідно облікової політики Фонду, з урахуванням змін курсу дол. США. Для найбільш точного відображення вартості активів переоцінка даної нерухомості здійснюється в кінці року на основі висновку залученого зовнішнього незалежного оцінювача.

Оренда

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

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

Облікові політики щодо податку на прибуток

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

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

Визнання доходів

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

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

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

INZHUR визнає доходи від реалізації тоді в звіті про сукупний дохід, прибуток або збиток REIT 1001, як тільки задовольняється зобов'язання щодо виконання, тобто коли контроль над товарами або послугами, представлений зобов'язанням Фонду, передається покупцю.

Резерви

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

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

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

Гарантійний платіж

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

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

6. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ СУДЖЕННЯ ТА ОСНОВНІ ДЖЕРЕЛА НЕВИЗНАЧЕНОСТІ ОЦІНОК

Використання оцінок і припущень

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

Основні джерела невизначеності оцінок

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

Оцінка справедливої вартості та процеси оцінки. Використання різних припущень та/або методів оцінки може мати значний вплив на передбачувану справедливую вартість. Інформація про методики оцінки та вхідні дані, використані для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості, розкривається у Примітці 7.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

7. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

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

	2024	2023
Станом на початок року	246 399	220 231
Капітальні вкладення протягом року	555	-
Збільшення справедливої вартості протягом року	52 187	26 168
Станом на кінець року	299 141	246 399

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років об'єктом інвестиційної нерухомості є нежитлова будівля – магазин продовольчих та непродовольчих товарів загальною площею 3 604 кв. м., що розташована на земельних ділянках загальною площею 0,5709 Га за адресою: Київська обл., Обухівський р-н, с. Лісники, вул. Ватутіна 170.

Справедливу вартість інвестиційної нерухомості Фонду станом на 31 грудня 2024 та 2023 років було отримано за результатами оцінки, проведеної на відповідні дати незалежними оцінювачами, не пов'язаними із Фондом, а саме, суб'єктом оціночної діяльності – ДОЧІРНИМ ПІДПРИЄМСТВОМ «БЕЙКЕР ТІЛЛІ Україна КОНСАЛТИНГ» (юридична адреса: м. Київ, вул. Грекова, буд. 3, кв. 9, 04112. Ідентифікаційний код ЄДРПОУ: 32622618. Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності № 125/22 від 21 лютого 2022 року).

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

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років нерухомість Фонду була віднесена до категорії Рівня 3 ієрархії справедливої вартості.

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років справедлива вартість була визначена використовуючи дискontовані грошові потоки за дохідним підходом.

Станом на 31 грудня 2024 року оцінка справедливої вартості виконана з використанням методу дискontованих грошових потоків за дохідним підходом на основі певних припущень, найважливішим з яких є ставка капіталізації, яка становила 11,94%. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% вище, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 30 108 тисяч гривень нижче. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% нижче, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 25 047 тисяч гривень вище.

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Доходи від оренди, отримані Фондом від інвестиційної нерухомості за рік, який закінчився 31 грудня 2024 року, становили 31 739 тисяч гривень (2023: 28 443 тисячі гривень) і були визнані у складі доходів від звичайної діяльності звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток (Примітка 10).

8. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

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

	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Грошові кошти на рахунках в банках у національній валюті	7 336	3 307
Грошові кошти на депозитних рахунках в національній валюті	-	2 500
Всього	7 336	5 807

Станом на 31 грудня 2024 року на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 7 336 тисяч гривень, рахунки відкрито у ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВІ «БАНК ВОСТОК» ідентифікаційний код ЄДРПОУ 26237202 (надалі – ПАТ «БАНК ВОСТОК») та у банку - АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УНІВЕРСАЛ БАНК», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 21133352, (надалі – АТ «УНІВЕРСАЛ БАНК»).

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

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років, ПАТ «БАНК ВОСТОК» та АТ «УНІВЕРСАЛ БАНК» мали довгостроковий рейтинг за національною шкалою uaAAA.

9. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

Пайовий капітал, включає в себе внески учасників.

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

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

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

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

**ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ
ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ**

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

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

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

Порядок виплати дивідендів

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

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

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

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

Станом на 31 грудня власний капітал представлений наступним чином:

	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Статутний капітал	175 929	175 929
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	126 349	72 912
Всього власний капітал	302 278	248 841

Станом на 31 грудня 2024 року зареєстрований та сплачений статутний капітал складав 175 929 тисяч гривень. Статутний капітал сплачено грошовими коштами.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Структура власності станом на 31 грудня 2024 та 2023 років представлена наступним чином:

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

Протягом року, який закінчився 31 грудня 2024 року, рішенням Єдиного учасника INZHUR було направити частину чистого прибутку Фонду, отриманого за період з грудня 2023 року по листопад 2024 року, на виплату дивідендів учасникам Фонду у розмірі 25 785 тисяч гривень. Протягом 2024 року вся сума оголошених дивідендів була виплачена.

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

10. ДОХІД ВІД ЗВИЧАЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Орендарем за інвестиційною політикою REIT 1001 є мережа супермаркетів Сільпо. 3 компанією, яка входить в мережу, було заключено Договір оренди нежитлового приміщення терміном до 8 грудня 2031 року.

За рік, який закінчився 31 грудня 2024 року, дохід від звичайної діяльності в сумі 31 739 тисяч гривень (2023: 28 443 тисячі гривень) був представлений доходом від передачі нерухомого майна в оренду.

11. ІНШІ ДОХОДИ

	2024	2023
Прибутки (збитки) від коригування справедливої вартості, інвестиційна нерухомість (Примітка 7)	52 187	26 168
Інші доходи	176	344
Всього	52 363	26 512

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

12. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

	2024	2023
Винагорода КУА	5 283	4 696
Податок на нерухоме майно	154	298
Юридичні послуги (нотаріус, реєстратор)	13	-
Податок на землю	7	57
Послуги оцінювача	-	110
Аудиторські послуги	-	29
Інші витрати	3	7
Всього адміністративних витрат	5 460	5 197

13. УМОВНІ ТА КОНТРАКТНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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

Протягом 2024 року у податковому законодавстві України було запроваджено декілька змін, включно з таким:

Закон № 4015-IX

28 листопада 2024 року Президент України підписав Закон № 4015-IX, згідно з яким до Податкового кодексу України були внесені зміни.

Закон передбачає внесення змін до ставок оподаткування, а також процедури адміністрування податків, а саме:

- Тимчасове збільшення ставки воєнного збору на період дії воєнного стану із 1,5% до 5%.
- Із 1 січня 2025 року застосовуватиметься місячна звітність щодо оподаткування заробітної плати (замість квартальної звітності).
- Рента – Закон встановив правила для визначення фактичної ціни продажу добутих корисних копалин та товарної продукції гірничо-добувних підприємств. Окрім того, були змінені умови застосування рентних ставок до природного газу. Рівень податкової ставки залежатиме від того, чи буде ставка більшою чи меншою за 400 доларів США.
- Мінімальне податкове зобов'язання – Закон запровадив зміни до розрахунку суми мінімального податкового зобов'язання.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ (суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Клуб білого бізнесу

24 липня 2024 року Президент України підписав так званий Закон про створення «Клубу білого бізнесу», згідно з яким, серед іншого, запроваджено перелік платників податків із високим рівнем добровільного дотримання податкового законодавства, які отримають низку пільг з адміністрування податків під час дії воєнного стану, включно з таким:

- мораторій на проведення певних видів податкових перевірок;
- скорочені терміни надання індивідуальних податкових рішень;
- скорочені строки проведення камеральної та документальної перевірок за заявами про відшкодування ПДВ (5 днів та 10 днів, відповідно);
- призначення керівника з питань дотримання нормативних вимог («комплаєнс-менеджера») для платника податків, відповідального за надання консультацій щодо виконання податкових зобов'язань.

До переліку платників податків із високим рівнем добровільного дотримання податкового законодавства будуть включені такі платники податків:

1. які виконують певні кількісні критерії (сплачують податки і заробітну плату на/або вище середнього рівня у галузі);
2. які не відповідають жодним «негативним» критеріям, зокрема, підпадають під критерії ризику платника ПДВ, дія санкцій, які застосовуються до платника податків, його засновників та/або кінцевих бенефіціарних власників, податковий борг перевищує суму у 3 000 неоподатковуваних мінімумів за останні 30 днів, існує податкова заборгованість з єдиного страхового внеску («ЄСВ»), неподання податкової звітності, отримане протягом року повідомлення про нарахування податку про перевищення строків розрахунків під час виконання операцій експорту/імпорту товарів, ініційовані процедури припинення або банкрутства платника податків, інші підстави.

Подальша відміна мораторію на податкові перевірки

20 березня 2024 року було прийнято проєкт Закону № 9456 «Про внесення змін до Митного кодексу України щодо митного оформлення біометану».

Згідно з його положеннями, починаючи з 1 травня 2024 року, відміняється мораторій на проведення:

- планових документальних податкових перевірок; та
- позапланових документальних податкових перевірок (на місцях і заочних).

Окрім того, мають бути завершені податкові перевірки, які були ініційовані і не проведені до 24 лютого 2022 року.

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Однак, зберігається мораторій для платників податків, які:

- імпортують товари під час дії воєнного стану, включно з товарами, які визнаються як гуманітарна допомога;
- зареєстровані на тимчасово окупованих територіях, а також територіях, де ведуться або можуть вестися активні бойові дії.

Автоматичний обмін інформацією

26 червня 2024 року Державна податкова служба України поінформувала, що Глобальний форум Організації економічного співробітництва та розвитку («ОЕСР») схвалив Звіт щодо зрілості системи управління інформаційною безпекою в Україні. Практично цей факт підтвердив, що Україна технічно готова до обміну інформацією та має відповідні засоби контролю стосовно доступу до інформації, конфіденційності/управління ризиками та кібербезпеки.

Це була остання вимога для підключення України до систем CRS («Загальний стандарт звітності та належної перевірки інформації про фінансові рахунки») таCbCR («Звітність у розрізі країн») і, таким чином, запуску автоматичного обміну інформацією.

2024 звітний рік є першим звітним періодом для обміну Звітами у розрізі країн.

Звітність про контрольовані іноземні компанії («KIK»)

Згідно із Законом України № 3706-IX від 9 травня 2024 року тимчасово, із 1 січня 2022 року і протягом дії воєнного стану, а також протягом шести місяців після відміни режиму воєнного стану, не застосовуватимуться штрафи до платників податків за затримку у поданні стороною, яка контролює, звітів про KIK та невідображення такою стороною, яка здійснює контроль, у відповідних звітах даних та інформації про наявні у неї KIK.

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

14. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПО ПОВ'ЯЗАНИМ СТОРОНАМ

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ

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

Протягом років, які закінчилися 31 грудня 2024 та 2023 року, Фонд здійснив такі операції зі своїми пов'язаними сторонами:

Вид пов'язаної сторони	Характер операцій	2024	2023
Компанія з управління активами	Закупівля послуг з управління	5 283	4 696
Компанії під спільним контролем	Капітальні закупівлі	555	-
Усього		5 838	4 696

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 року непогашені залишки за операціями з пов'язаними сторонами були такими:

Вид пов'язаної сторони	Характер операцій	2024	2023
Компанія з управління активами	Кредиторська заборгованість щодо послуг з управління	644	1 050
Компанії під спільним контролем	Кредиторська заборгованість щодо закупівлі обладнання	666	-
Усього		1 310	1 050

15. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

Управління ризиком капіталу

INZHUR управляє капіталом Фонду для забезпечення того, що він зможе продовжувати свою діяльність на безперервній основі, одночасно забезпечуючи максимальний прибуток власникам, шляхом оптимізації балансу боргових інструментів та власного капіталу.

Керівництво INZHUR регулярно переглядає структуру капіталу Фонд. За результатами таких переглядів INZHUR вживає заходів для збалансування загальної структури капіталу Фонду за рахунок випуску нових боргових інструментів або погашення існуючої заборгованості.

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

Основні категорії фінансових інструментів

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

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

**БАЛАНС (ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВИЙ СТАН)
НА 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ**

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

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
Основні засоби	1010	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	246 399	299 141
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	246 399	299 141
Усього за розділом I	1095	246 399	299 141
II. Оборотні активи			
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	451
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	14	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	5	64
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	5 807	7 336
Готівка	1166	-	7 336
Рахунки в банках	1167	5 807	-
Усього за розділом II	1195	5 826	7 851
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	252 225	306 992

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	175 929	175 929
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	72 912	126 349
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	248 841	302 278
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 817	1 817
Усього за розділом II	1595	1 817	1 817
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	1615	-	665
розрахунками з бюджетом	1620	517	1 587
Поточні забезпечення	1660	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	1 050	645
Усього за розділом III	1695	1 567	2 897
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	252 225	306 992

Журжій А. В.,
Виконавчий директор

Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ**

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

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	31 739	28 443
Валовий:			
прибуток	2090	31 739	28 443
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	52 363	26 512
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	52 187	26 168
Дохід від первісного визнання біологічних активів і с/г продукції	2122	-	-
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(5 460)	(5 197)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	-	-
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	78 642	49 758
Інші фінансові доходи	2220	580	554
Інші доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	-	-
Інші витрати	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	79 222	50 312
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	79 222	50 312
збиток	2355	-	-

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	79 222	50 312

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

**ЗВІТ ПРО ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ (ЗВІТ ПРО СУКУПНИЙ ДОХІД)
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ (ПРОДОВЖЕННЯ)
(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	5 460	5 197
Разом	2550	5 460	5 197

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

**ЗВІТ ПРО РУХ ГРОШОВИХ КОШТІВ (ЗА ПРЯМИМ МЕТОДОМ)
ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ
(суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)**

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	37 636	34 132
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	233	206
Інші надходження	3095	211	424
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(5 701)	(3 924)
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(2 165)	(1 207)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(1 989)	(853)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(176)	(354)
Інші витрачання	3190	(3 202)	(4 861)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	27 012	24 770
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	302	329
дивідендів	3220	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-	-
необоротних активів	3260	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	302	329
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на:			
Сплату дивідендів	3355	(25 785)	(23 700)
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	(25 785)	(23 700)
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	1 529	1 399
Залишок коштів на початок року	3405	5 807	4 408
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	7 336	5 807

Журжій А. В.,
Виконавчий директор

Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

ЗВІТ ПРО ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ ЗА РІК, ЯКИЙ ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2024 РОКУ (суми наведені в тисячах гривень, якщо не зазначено інше)

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капіталу дооцінках	Додатковий капітал	Нерозподіле- ний прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Залишок на початок року	4000	175 929	-	-	72 912	-	-	248 841
Коригування:								
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095							
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	79 222	-	-	79 222
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:								
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	(25 785)	-	-	(25 785)
Внески учасників:								
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:								
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	-	-	-	53 437	-	-	53 437
Залишок на кінець року	4300	175 929	-	-	126 349	-	-	302 278

Журжій А. В.,
Виконавчий директор

Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

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

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

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




Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер


Журжій А. В.
Виконавчий директор