

**Пайовий інвестиційний фонд
нерухомості «2001» Товариства з
обмеженою відповідальністю «ІНЖУР»**

Фінансова звітність
за рік, що закінчився 31 грудня 2024 року

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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	9-34
Додаткові форми до фінансової звітності	35-40

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Власникам інвестиційних сертифікатів Пайового інвестиційного фонду нерухомості «2001» 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 «2001» («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 35-40 (надалі – «Додаткові форми»), які представлені для цілей подання звіту про фінансовий стан, звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів Фонду у форматі, затвердженому Наказом «Про затвердження Національного положення (стандарту) бухгалтерського обліку 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» Міністерства Фінансів України № 73 від 7 лютого 2013 року та не є обов'язковою частиною фінансової звітності 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. Розмір сплаченої та несплаченої частини пайового капіталу наведено в Примітці 9 до фінансової звітності.

- 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».

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 «2001» 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	239 048	123 982
Загальна сума непоточних активів		239 048	123 982
Поточні активи			
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		1 991	1 201
Інші поточні нефінансові активи		2 713	396
Грошові кошти та їх еквіваленти	8	12 655	814
Загальна сума поточних активів		17 359	2 411
Загальна сума активів		256 407	126 393
Власний капітал та зобов'язання			
Власний капітал			
Статутний капітал	9	206 227	116 031
Емісійний дохід	9	13 546	-
Нерозподілений прибуток	9	32 210	8 887
Загальна сума власного капіталу		251 983	124 918
Зобов'язання			
Непоточні зобов'язання			
Інші непоточні нефінансові зобов'язання		2 160	1 440
Загальна сума непоточних зобов'язань		2 160	1 440
Поточні зобов'язання			
Інші поточні нефінансові зобов'язання		2 021	7
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		243	28
Загальна сума поточних зобов'язань		2 264	35
Загальна сума зобов'язань		4 424	1 475
Загальна сума власного капіталу та зобов'язань		256 407	126 393

Журжій А. В.,
Виконавчий директор




Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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	14 552	9 140
Інші доходи	11	25 223	7 970
Адміністративні витрати	12	(3 212)	(1 487)
Прибуток (збиток) від операційної діяльності		36 563	15 623
Фінансові доходи		1 466	372
Прибуток (збиток) до оподаткування		38 029	15 995
Прибуток (збиток)		38 029	15 995

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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	17 648	11 274
Інші надходження грошових коштів від операційної діяльності *	9 272	14 684
Класи виплат грошових коштів від операційної діяльності		
Виплати постачальникам за товари та послуги	(4 186)	(7 946)
Інші виплати грошових коштів за операційною діяльністю **	(664)	(2 262)
Чисті грошові потоки від операційної діяльності (використані в операційній діяльності)	22 070	15 750
Грошові потоки від (для) інвестиційної діяльності		
Проценти отримані	189	278
Придбання інших довгострокових активів	(98 787)	(124 137)
Чисті грошові потоки від інвестиційної діяльності (використані в інвестиційній діяльності)	(98 598)	(123 859)
Грошові потоки від (для) фінансової діяльності		
Надходження від випуску інших інструментів власного капіталу	103 742	133 125
Виплати з метою придбання або викупу акцій суб'єкта господарювання	-	(17 094)
Дивіденди сплачені	(14 706)	(7 108)
Чисті грошові потоки від фінансової діяльності (використані у фінансовій діяльності)	89 036	108 923
Чисте збільшення (зменшення) грошових коштів та їх еквівалентів	12 508	814
Грошові кошти та їх еквіваленти на початок періоду	814	-
Грошові кошти та їх еквіваленти на кінець періоду	13 322	814

- * 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 компанії з управління активами, яка управляє Фондом, від переведення ПДВ кредиту в розмірі 6 810 тис. грн (2023: 8 040 тис. грн).
 - Надходження від компенсації витрат за комунальні послуги в розмірі 1 292 тис. грн (2023: 6 562 тис. грн).
 - Надходження нарахованих відсотків на залишки на рахунку в банку в розмірі 1 092 тис. грн (2023: 82 тис. грн).
 - Надходження компенсації від страхової компанії за пошкоджене майно в розмірі 78 тис. грн (2023: 0 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:
- Витрачання на сплату ПДВ в розмірі 385 тис. грн (2023: 0 тис. грн).
 - Сплата інших податків та зборів (за землю та нерухоме майно) в розмірі 274 тис. грн (2023: 123 тис. грн).
 - Витрачання на переведення зобов'язання з ПДВ до компанії з управління активами, яка управляє Фондом в розмірі 0 тис. грн за 2024 рік (2023: 2 134 тис. грн).
 - Інші витрати в розмірі 5 тис. грн (2023: 5 тис. грн).
- *** У складі суми за статтею «Придбання інших довгострокових активів» за звітний період враховано суму податку на додану вартість у розмірі 8 944 тис. грн.

Журжій А. В.,
Виконавчий директор

Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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	Емісійний дохід	Нерозподіле- ний прибуток	Всього
Власний капітал станом на 1 січня 2023 року	-	-	-	-
Випуск Власного капіталу (Примітка 9)	116 031	-	-	116 031
Прибуток (збиток)	-	-	15 995	15 995
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками	-	-	(7 108)	(7 108)
Власний капітал станом на 31 грудня 2023 року	116 031	-	8 887	124 918
Випуск Власного капіталу (Примітка 9)	90 196	13 546	-	103 742
Прибуток (збиток)	-	-	38 029	38 029
Дивіденди, визнані як розподіл між власниками	-	-	(14 706)	(14 706)
Власний капітал станом на 31 грудня 2024 року	206 227	13 546	32 210	251 983



Журжій А. В.,
Виконавчий директор


Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 «2001», скорочена назва ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» (надалі по тексті – Фонд або REIT 2001) зареєстровано та внесено до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування 22 лютого 2022 року та надано Реєстраційний код за ЄДРІСІ 23501454.

Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів № 004020 від 05 червня 2023 року. Свідоцтво про внесення відомостей про інститут спільного інвестування до ЄДРІСІ № 01454 від 22 лютого 2022 року.

Місцезнаходження REIT 2001: Україна, 01033, місто Київ, вул. Жилянська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 16.

Кількість інвестиційних сертифікатів 5 000 000 шт. (п'ять мільйонів), форма існування – електронна, форма випуску – іменні, номінальна вартість інвестиційних сертифікатів складає 1 000 грн (одна тисяча грн 00 коп.) за одиницю.

Фонд закінчує свою діяльність 22 лютого 2053 року, а розміщення інвестиційних сертифікатів – 22 листопада 2052 року.

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

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

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

REIT 2001 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 5 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 2001 Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНЖУР» (код ЄДРПОУ 44154853) (надалі «ІНЖУР» або «КУА») зареєстроване 26 лютого 2021 року відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження ІНЖУР: Україна, 01033, місто Київ, вул. Жилянська, будинок 48,50А, 7 поверх, офіс 16.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 «2001» 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.

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.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 функціонує без будь-яких обмежень, пов'язаних з орендарем та їхніми 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 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 «2001» 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 2025 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 «2001» 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 2001 представлені 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 2001 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 «2001» 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 2001 станом на 31 грудня 2024 року затверджена до випуску (з метою оприлюднення) згідно Рішення єдиного учасника INZHUR № 34 від 22 квітня 2025 року, 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 оцінка вартості інвестиційної нерухомості залежить 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 «2001» 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 2001, коли Фонд стає стороною у контрактних взаємовідносинах щодо певного інструмента.

Фінансові активи та фінансові зобов'язання Фонду представлені грошовими коштами та їх еквівалентами, торговельною та іншою поточною дебіторською заборгованістю 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.

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

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

- (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 2001 передбачає отримати, дисконтованими за первісною ефективною відсотковою ставкою.

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

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 визнає очікувані кредитні збитки REIT 2001 на весь строк дії фінансових інструментів, коли відбулося істотне збільшення кредитного ризику з моменту первісного визнання. Однак, якщо кредитний ризик від фінансового інструмента не збільшився істотно з моменту первісного визнання, INZHUR оцінює збиток на покриття збитків від цього фінансового інструмента у сумі, яка дорівнює очікуваним кредитним збиткам протягом 12 місяців.

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

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

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

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

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 «2001» 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 прогнозованої інформації, як описано вище. Що стосується ризику збитків у випадку дефолту для фінансових активів, то він представлений валовою балансовою вартістю активів на звітну дату.

Для фінансових активів очікувані кредитні збитки оцінюються як різниця між усіма потоками грошових коштів за договорами, які належать REIT 2001 за договором, та всіма потоками грошових коштів, які REIT 2001 передбачає отримати, дисконтовані із використанням первісної ефективної відсоткової ставки. Фонд 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 2001 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 2001 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 2001 INZHUR оцінює, в якому обсязі за REIT 2001 залишаються ризики та вигоди від володіння фінансовим активом. При цьому:

- Якщо REIT 2001 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 2001 в основному зберігає за собою всі ризики та вигоди від володіння фінансовим активом, то INZHUR продовжує визнавати фінансовий актив.
- Якщо REIT 2001 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 2001 в обсязі своєї подальшої участі, воно визнає також відповідне зобов'язання.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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

Емісійний дохід

Емісійний дохід формується, як різниця між ціною розміщення акцій та їх номінальною вартістю, відображається у складі додаткового капіталу в розділі власного капіталу балансу та не визнається доходом у звіті про прибутки та збитки.

Фінансові зобов'язання

INZHUR здійснює класифікацію фінансових зобов'язань REIT 2001, 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 2001 тоді й лише тоді, коли воно погашається: тобто тоді, коли зобов'язання, передбачене договором, виконано або анульовано, або коли сплив термін його виконання.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

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.

Інвестиційна нерухомість

Визнання та оцінка інвестиційної нерухомості. До інвестиційної нерухомості REIT 2001 відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або утримувану орендарем як актив з правом використання з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або продажу в звичайному ході діяльності.

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

- є ймовірність того, що REIT 2001 отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю;
- собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

INZHUR первісно оцінює інвестиційну нерухомість REIT 2001 за її собівартістю. Витрати на придбання відносяться до первісної оцінки такої інвестиційної нерухомості.

Інвестиційна нерухомість REIT 2001 обліковується з використанням моделі справедливої вартості та визнається такою, коли її вартість можна достовірно оцінити та REIT 2001 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 2001 згідно облікової політики Фонду, з урахуванням курсу дол. США. Для найбільш точного відображення вартості активів переоцінка даної нерухомості здійснюється в кінці року на основі висновку залученого зовнішнього незалежного оцінювача.

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

Оренда

INZHUR застосовує МСФЗ 16 та класифікує наявні договори оренди REIT 2001 (Орендодавець) як операційна оренда, так як вона не передає в основному всі ризики та вигоди щодо права власності на базовий актив.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 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 2001, суми орендних платежів відображаються як дохід в сумі нарахування за поточний період.

Облікові політики щодо податку на прибуток

Згідно до положень п.141.6.1, п141.6 ст.146 Податкового кодексу України, звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного REIT 2001, 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 2001 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;
- REIT 2001 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 2001 задовольняє зобов'язанням щодо виконання.

REIT 2001 визнає доходи від реалізації тоді, як тільки задовольняється зобов'язання щодо виконання, тобто коли контроль над товарами або послугами, представлений зобов'язанням Фонду, передається покупцю.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

Резерви

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

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

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.

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

Основні джерела невизначеності оцінок

Далі наведені істотні припущення керівництва 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 справедливу вартість. Інформація про методики оцінки та вхідні дані, використані для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості, розкривається у Примітці 7.

7. ІНВЕСТИЦІЙНА НЕРУХОМІСТЬ

У таблиці внизу наведено інформацію про рух інвестиційної нерухомості за рік, який закінчився 31 грудня:

	Зміни протягом 2024 року	Зміни протягом 2023 року
Станом на початок року	123 982	-
Надходження протягом року	67 200	116 012
Капітальні вкладення протягом року*	22 643	-
Збільшення справедливої вартості протягом року	25 223	7 970
Станом на кінець року	239 048	123 982

Рядок «Капітальні вкладення протягом року*» за 2024 та 2023 роки містить:

- Витрати на капітальне будівництво об'єкту інвестиційної нерухомості в розмірі 10 982 тис. грн. (2023: 0 тис. грн).
- Інші непоточні нефінансові активи, що представлені передплатами на капітальне будівництво об'єкту інвестиційної нерухомості в розмірі 11 661 тис. грн. (2023: 0 тис. грн).

Станом на 31 грудня 2024 та 2023 років року об'єктами інвестиційної нерухомості Фонду є:

- нежитлова будівля – заклад ресторанного господарства (закусочна), загальною площею 470 кв. м., що розташована на земельній ділянці, загальною площею 0,3407 га за адресою: Київська обл., Бучанський р-н, с. Крюківщина, вул. Богуна Івана, 2;
- нежитлова будівля – заклад ресторанного господарства (закусочна), загальною площею 468,1 кв. м., що розташована на земельній ділянці, загальною площею 0,3 га за адресою: Київська обл., Києво-Святошинський р-н, с. Лісники, вул. Ватутіна, 170-А;
- нежитлова будівля – заклад ресторанного господарства (закусочна), загальною площею 471 кв. м., що розташована на земельній ділянці, загальною площею 0,3999 га за адресою: Київська обл., Фастівський р-н, м. Боярка, вул. Магістральна, буд. 38.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

Станом на 31 грудня 2024 року ведеться нове будівництво інвестиційної нерухомості за адресою: Київська обл., м. Бровари, вул. Київська буд. 162. Розмір капіталовкладень станом на кінець року становить 22 643 тисяч гривень.

Справедливу вартість інвестиційної нерухомості Фонду станом на 31 грудня 2024 року було отримано за результатами оцінки, проведеної на відповідні дати незалежними оцінювачами, не пов'язаними із Фондом, а саме, суб'єктом оціночної діяльності ДП «БЕЙКЕР ТІЛЛІ Україна КОНСАЛТИНГ» (юридична адреса: м. Київ, вул. Грекова, буд. 3, кв. 9, 04112. Код ЄДРПОУ: 32622618. Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності № 125/22 від 21-02-2022 року).

Справедлива вартість визначалась на основі дохідного підходу.

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 року справедлива вартість була визначена використовуючи дискontовані грошові потоки за доходним підходом.

Станом на 31 грудня 2024 року оцінка справедливої вартості виконана з використанням методу дискontованих грошових потоків за доходним підходом на основі певних припущень, найважливішим з яких є ставка капіталізації, яка становила 9,65%. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% вище, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 8 037 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 21 851 тисячу гривень вище.

Станом на 31 грудня 2023 року оцінка справедливої вартості виконана з використанням методу дискontованих грошових потоків за доходним підходом на основі певних припущень, найважливішим з яких є ставка капіталізації, яка становила 10%. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% вище, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 11 250 тис. грн нижче. Якщо б ставка капіталізації була б застосована на 1% нижче, ніж та що застосована при оцінці, то справедлива вартість інвестиційної нерухомості була б на 13 780 тис. грн вище.

Доходи від оренди, отримані Фондом від інвестиційної нерухомості за рік, який закінчився 31 грудня 2024 року, становили 14 552 тисячі гривень (2023: 9 140 тисяч гривень) і були визнані у складі доходів від звичайної діяльності звіту про сукупний дохід, прибуток або збиток (Примітка 10).

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

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	12 654	814
Грошові кошти на депозитних рахунках в банках у національній валюті	1	-
Всього	12 655	814

Станом на 31 грудня 2024 року на поточному рахунку у банку обліковуються за номінальною вартістю грошові кошти на суму 12 654 тисячі гривень, та 1 тисячу гривень на депозитному рахунку під 9,5% річних. 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 814 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 2001, визначений Свідоцтвом про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів НКЦПФР № 004020 від 05 червня 2023 року.

Порядок визначення розміру винагороди КУА та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю REIT 2001, що відшкодовуються за рахунок активів REIT 2001

Розмір винагороди КУА у рік складає не більше 2% вартості чистих активів REIT 2001, нараховується щомісячно в розмірі 1/12 та виплачується грошовими коштами.

У випадку, якщо прибуток отриманий REIT 2001 звітний період менше 1/12 запланованого в інвестиційній декларації прибутку, винагорода КУА за відповідний місяць пропорційно зменшується.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

Визначення вартості чистих активів для розрахунку винагороди КУА здійснюється на підставі даних середньомісячних розрахунків вартості чистих активів REIT 2001 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 2001.

Порядок виплати дивідендів

Інвестиційний сертифікат REIT 2001 надає його власнику право на отримання доходу у вигляді дивідендів. REIT 2001 нараховує та виплачує дивіденди щомісячно в розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду 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 календарного місяця наступного за звітним шляхом переказу всієї суми дивідендів на банківські рахунки учасників, що 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	5 000 000	5 000 000
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	13 546	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	32 210	8 887
Неоплачений капітал	(4 793 773)	(4 883 969)
Всього власний капітал	251 983	124 918

Станом на 31 грудня 2024 року зареєстрований статутний капітал складав 5 000 000 тисяч гривень. Протягом звітної року було додатково розміщено 90 196 шт. інвестиційних сертифікатів, номінальною вартістю 1 тисяча гривень. Статутний капітал в розмірі 206 227 тисяч гривень сплачено грошовими коштами.

Емісійний дохід сформований за рахунок розміщення інвестиційних сертифікатів за вартістю більшою ніж номінальна, відображається у складі додаткового капіталу без включення до прибутку чи збитку.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 року представлена наступним чином:

№ з/п	Назва власників цінних паперів (код ЄДРПОУ, РНОКПП)	Кількість інвестиційних сертифікатів, штук	Сума (за номіналом), тис. грн	% відношення до загальної кількості інвестиційних сертифікатів
1	Журжій Андрій Валерійович (2856700579) Фізична особа за законодавством України (учасник, що володіє часткою 10 та більше відсотків)	33 834	33 834	16,41
2	Фізичні та юридичні особи (учасники, що окремо володіють часткою менше ніж 10%) (702 особи)	172 393	172 393	83,59
	Всього розміщених інвестиційних сертифікатів	206 227	206 227	100

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

№ з/п	Назва власників цінних паперів (код ЄДРПОУ, РНОКПП)	Кількість інвестиційних сертифікатів, штук	Сума (за номіналом), тис. грн	% відношення до загальної кількості інвестиційних сертифікатів
1	Журжій Андрій Валерійович (2856700579) Фізична особа за законодавством України (учасник, що володіє часткою 10 та більше відсотків)	34 809	34 809	30
2	Фізичні та юридичні особи (учасники, що окремо володіють часткою менше ніж 10%) (310 осіб)	81 222	81 222	70
	Всього розміщених інвестиційних сертифікатів	116 031	116 031	100

Статутний капітал першочергово формувався в розмірі 70 000 тисяч гривень 19 травня 2023 року згідно рішення Єдиного учасника INZHUR №22/2023 було прийнято рішення збільшити випуск інвестиційних сертифікатів Фонду для досягнення загальної номінальної вартості в 5 000 000 тисяч гривень.

В червні 2023 року було зареєстровано нове Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів НКЦПФР № 004020 від 05 червня 2023 року на збільшення кількості інвестиційних сертифікатів.

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 14 706 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 січня 2023 року по листопад 2023 року на виплату дивідендів учасникам Фонду у розмірі 7 108 тисяч гривень. Протягом 2023 року вся сума оголошених дивідендів була виплачена.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

10. ДОХІД ВІД ЗВИЧАЙНОЇ ДІЯЛЬНОСТІ

Основним Орендарем за інвестиційною політикою REIT 2001 є мережа ресторанів «МакДональдз». З компанією, яка входить в мережу, було заключено договори оренди нежитлового приміщення строком на 20-30 років, останній з заключених – до листопада 2054 року.

За рік, який закінчився 31 грудня 2024 року, дохід від звичайної діяльності в сумі 14 552 тисячі гривень (2023: 9 140 тисяч 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)	25 223	7 970
Всього	25 223	7 970

12. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

	2024	2023
Винагорода КУА	2 660	1 177
Податок на землю	230	93
Страховання майна	107	68
Податок на нерухоме майно	81	58
Ремонт нерухомості	78	-
Юридичні послуги (нотаріус, реєстратор)	23	50
Оцінка	12	-
Обслуговування нерухомості	9	-
Аудиторські послуги	-	26
Інші витрати	12	15
Всього адміністративних витрат	3 212	1 487

13. УМОВНІ ТА КОНТРАКТНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

Оподаткування

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

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 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.

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);

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

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 проект 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.

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.

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

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.

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	2 660	1 177
Компанії під спільним контролем	Капітальні закупівлі (Примітка 7)	69 843	123 330
Компанії під спільним контролем	Операції з пайовим капіталом (розміщення)	103 742	133 125
Компанії під спільним контролем	Операції з пайовим капіталом (викуп ЦП)	-	17 094

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	243	4
Компанія з управління активами	Передплати на капітальне будівництво	11 661	-

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)

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 Фонду. 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 й торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість.

	Примітки	31 грудня 2024 року	31 грудня 2023 року
Фінансові активи			
Торговельна та інша поточна дебіторська заборгованість		1 991	1 201
Грошові кошти та їх еквіваленти	8	12 655	814
Усього фінансових активів		14 646	2 015
Фінансові зобов'язання			
Торговельна та інша поточна кредиторська заборгованість		243	28
Усього фінансових зобов'язань		243	28

Ризик концентрації операцій продажу

Як викладено у Примітці 10, доходи від звичайної діяльності склалися на 100% з доходів від оренди приміщень єдиному орендарю Фонду, мережі ресторанів «МакДональдз». Зазначена мережа є відомою і кредитоспроможною. Через це ризик концентрації, на думку керівництва INZHUR, є обмеженим.

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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)**

16. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ

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

Після звітної дати було завершено будівництво та введено в експлуатацію новий об'єкт інвестиційної нерухомості за адресою Київська обл., м. Бровари, вул. Київська.

Після звітної дати та до дати затвердження фінансової звітності рішенням Єдиного учасника INZHUR було прийнято рішення направити частину чистого прибутку Фонду, отриманого за період з грудня 2024 року по березень 2025 року, на виплату дивідендів учасникам Фонду у розмірі 6 360 тисяч гривень. Протягом зазначеного періоду вся сума оголошених дивідендів була виплачена.

В березні 2025 року було придбано земельну ділянку за 31 146 тисяч гривень для майбутнього будівництва об'єкту інвестиційної нерухомості.

В березні 2025 року був заключений попередній договір продажу одного з об'єктів інвестиційної нерухомості.

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

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	123 982	239 048
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	123 982	239 048
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	123 982	239 048
II. Оборотні активи			
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	1 834
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1 201	157
Гроші та їх еквіваленти	1165	814	12 655
Рахунки в банках	1167	814	12 655
Інші оборотні активи	1190	396	2 713
Усього за розділом II	1195	2 411	17 359
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	126 393	256 407

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	5 000 000	5 000 000
Додатковий капітал	1410	-	13 546
Емісійний дохід	1411	-	13 546
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	8 887	32 210
Неоплачений капітал	1425	(4 883 969)	(4 793 773)
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	124 918	251 983
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Інші довгострокові зобов'язання	1515	1 440	2 160
Усього за розділом II	1595	1 440	2 160
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Поточна кредиторська заборгованість за: розрахунками з бюджетом	1620	28	77
Інші поточні зобов'язання	1690	7	2 187
Усього за розділом III	1695	35	2 264
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	126 393	256 407

Журжій А. В.
Виконавчий директор

Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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	14 552	9 140
Валовий:			
прибуток	2090	14 552	9 140
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	25 223	7 970
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	25 223	7 970
Дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(3 212)	(1 487)
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	36 563	15 623
збиток	2195	-	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	1 388	372
Інші доходи	2240	78	-
Інші витрати	2270	-	-
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	38 029	15 995
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	38 029	15 995
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	38 029	15 995

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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	3 212	1 487
Разом	2550	3 212	1 487

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Ліпська Ю. І.,
Головний бухгалтер

**ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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	16 928	9 834
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	720	1 440
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	1 092	82
Інші надходження	3095	8 180	14 602
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(4 186)	(7 946)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(3)	-
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(656)	(123)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(385)	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(271)	(123)
Інші витрачання	3190	(5)	(2 139)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	22 070	15 750
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	189	278
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-	-
необоротних активів	3260	(98 787)	(124 137)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(98 598)	(123 859)
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	103 742	133 125
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	(17 094)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(14 706)	(7 108)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	89 036	108 923
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	12 508	814
Залишок коштів на початок року	3405	814	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	13 322	814

Журжій А. В.,
Виконавчий директор



Ліська Ю. І.,
Головний бухгалтер

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 інакше)

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	5 000 000	-	-	8 887	(4 883 969)	-	124 918
Коригування:								
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	5 000 000	-	-	8 887	(4 883 969)	-	124 918
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100		-	-	38 029	-	-	38 029
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:		-	-	-	-	-	-	-
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	(14 706)	-	-	(14 706)
Внески учасників:								
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	13 546	-	90 196	-	103 742
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	-	-	13 546	23 323	90 196	-	127 065
Залишок на кінець року	4300	5 000 000	-	13 546	32 210	(4 793 773)	-	251 983

Журжій А. В.,
Виконавчий директор

Ліпськаю І.,
Головний бухгалтер

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «2001» 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 інакше)

Стаття	Код рядка	Зареєстрований 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							
Коригування:								
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	15 995	-	-	15 995
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:								
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	(7 108)	-	-	(7 108)
Внески учасників:								
Внески до капіталу	4240	5 000 000	-	-	-	(5 000 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу		-	-	-	-	116 031	-	116 031
Вилучення капіталу:								
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	(17 094)	(17 094)
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	17 094	17 094
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	-	-	-	8 887	(4 883 969)	-	-
Залишок на кінець року	4300	5 000 000	-	-	8 887	(4 883 969)	-	124 918
								124 918

Журжій А. В.,
Виконавчий директор

Лідська Ю. І.,
Головний бухгалтер

