



ТОВ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА  
«ІМОНА-АУДИТ»  
01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37  
Телефон (044) 333-77-07, (044) 333-  
99-95  
LLC AUDIT FIRM «IMONA-AUDIT»  
01030, Kyiv City, 2/37 Pyrogova Str.,  
Tel.(044) 333-77-07, (044) 333-99-95  
[www.imona-audit.ua](http://www.imona-audit.ua)

Ідентифікаційний код юридичної особи/  
Entity Identification No.: 23500277

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

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

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

**I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності**

**Думка**

Ми провели аудит фінансової звітності ПАЙОВОГО ІНВЕСТИЦІЙНОГО ФОНДУ «ІнжурБУД», реєстраційний код за ЄДРІСІ 23301514 (далі – REIT ІнжурБУД) ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР», ідентифікаційний код юридичної особи - 44154853 (далі - INZHUR), яка включає Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2023 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (далі - фінансова звітність).

На нашу думку, фінансова звітність REIT ІнжурБУД, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан REIT ІнжурБУД станом на 31.12.2023 року його фінансові результати і грошові потоки за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ) та відповідає в усіх суттєвих аспектах вимогам законодавства України, що регулює питання бухгалтерського обліку та фінансової звітності.

**Основа для думки**

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

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

Ми є незалежними по відношенню до REIT ІнжурБУД та INZHUR згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (далі -

Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ.

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

#### **Ключові питання аудиту**

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

#### **Пояснювальний параграф**

У зв'язку з військовим вторгненням 24.02.2022 року російської федерації на територію України був введений військовий стан, в тому числі різного типу обмеження.

Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

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

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

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

INZHUR не ідентифікував у фінансовій звітності REIT ІнжурБУД за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року суттєвої невизначеності, яка виникла у зв'язку з військовим вторгненням російської федерації на територію України та, яка могла б поставити під значний сумнів здатність REIT ІнжурБУД безперервно продовжувати діяльність, тому використовував припущення про безперервність функціонування REIT ІнжурБУД (в рамках визначених термінів), як основи для обліку під час підготовки фінансових звітів, про що викладено в Примітках до річної фінансової звітності за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року.

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

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

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

Згідно з припущенням про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку фінансова звітність складається на основі припущення, що суб'єкт господарювання є діючим на безперервній основі та продовжуватиме свою діяльність в майбутньому.

Фінансова звітність загального призначення складається з використанням припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати суб'єкт господарювання чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

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

Окрім іншого, наші процедури включали наступне:

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

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

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

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

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

### **Інша інформація**

Управлінський персонал несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація є інформацією, яка міститься у Звітності до НКЦПФР за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року, у Поясненнях управлінського персоналу, у Положеннях REIT ІнжурБУД.

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

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

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

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

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

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

При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності REIT ІнжурБУД продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовано, питання, що стосуються безперервності діяльності, та

використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати REIT ІнжурБУД чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

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

### **Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**

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

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

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

Крім того, ми:

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо й виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, а також отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик не виявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння системи внутрішнього контролю, що стосується аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність REIT ІнжурБУД продовжити свою діяльність на безперервній основі. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в нашому Звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації у фінансовій звітності або, якщо такі розкриття інформації є неналежними, модифікувати свою думку. Наші висновки ґрунтуються на аудиторських доказах, отриманих до дати нашого Звіту аудитора. Втім майбутні події або умови можуть примусити REIT ІнжурБУД припинити свою діяльність на безперервній основі;
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттям інформації, а також те, чи розкриває фінансова звітність операції та події, покладені в основу їх складання, так, щоб було забезпечено їхнє достовірне подання.

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

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

## II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

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

Основні відомості про REIT ІнжурБУД наведено в Таблиці 1.

Таблиця 1

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування REIT ІнжурБУД	ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «ІнжурБУД»
2	Скорочене найменування REIT ІнжурБУД	«ІнжурБУД»
3	Реєстраційний код за ЄДРІСІ	23301514
4	№ свідоцтва про внесенню до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування та дата видачі свідоцтва	Свідоцтво № 01514 від 01.09.2023 року
5	Рішення про створення REIT ІнжурБУД	Рішення Єдиного Учасника ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР» (Рішення № 27/2023 від 21.08.2023 року)
6	Місцезнаходження	Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилянська, буд. 48,50А, 7 пов., офіс 16
7	Тип, вид REIT ІнжурБУД	Закритий, недиверсифікований, кваліфікаційний, венчурний
8	Спосіб розміщення інвестиційних сертифікатів	Приватне розміщення
9	Форма існування та випуску інвестиційних сертифікатів	Електронні; іменні
10	Кількість інвестиційних сертифікатів REIT ІнжурБУД	51 568 штуки
11	Номінальна вартість інвестиційних сертифікатів REIT ІнжурБУД	36 570,00 гривень
12	Загальна номінальна вартість інвестиційних сертифікатів REIT ІнжурБУД	1 885 841 760,00 гривень
13	Строк, на який створено REIT ІнжурБУД	30 календарних місяців з дати реєстрації в Єдиному державному реєстрі інститутів спільного інвестування

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

Регламент та Інвестиційна декларація REIT ІнжурБУД затверджені INZHUR рішенням № 27/2023 від 21.08.2023 року. Нова редакція регламенту та інвестиційної декларації REIT ІнжурБУД затверджені INZHUR рішенням № 30/2023 від 05.09.2023 року.

Проспект емісії REIT ІнжурБУД затверджений INZHUR рішенням № 28/2023 від 05.09.2023 року.

Випуск інвестиційних сертифікатів REIT ІнжурБУД зареєстровано НКЦПФР 15.09.2023 року, реєстраційний номер 004135.

INZHUR є учасником небанківської фінансової групи ZHURZHII VENTURES.

Протягом періоду з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року REIT ІнжурБУД було розміщено 51 798 штук інвестиційних сертифікатів (з них 230 штук інвестиційних сертифікатів повторно розміщених) на суму 196 995 276,00 грн., та викуплено 230 штук інвестиційних сертифікатів на суму 8 411 100,00 грн., що підтверджено відповідними первинними документами та банківськими виписками по рахунку № UA47 3071 2300 0002 6501 0509 7069 7 в ПУБЛІЧНОМУ АКЦІОНЕРНОМУ ТОВАРИСТВІ «БАНК ВОСТОК», місто Дніпро, код ID Національного банку України 307123, (далі – ПАТ «БАНК ВОСТОК») при розміщенні інвестиційних сертифікатів від 20.09.2023 року на суму 8 411 100,00 грн. (платник Журжій А. В.), від 02.10.2023 року на суму 55 500 000,00 грн. (Платник: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН», ідентифікаційний код юридичної особи 39593112 (далі - ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»)), від 03.10.2023 року на суму 74 000 000,00 грн. (Платник: ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»), від 04.10.2023 року на суму 59 084 176,00 грн. (Платник: ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»), та при викупі інвестиційних сертифікатів від 23.10.2023 року на суму 8 411 100,00 грн.

Сума, на яку вартість розміщення інвестиційних сертифікатів REIT ІнжурБУД менша, ніж їх номінальна вартість, в розмірі 1 697 258 тис. грн. віднесена до складу непокритого збитку.

Неоплачений капітал REIT ІнжурБУД станом на 31.12.2023 відсутній.

Станом на 31.12.2023 року власниками інвестиційних сертифікатів REIT ІнжурБУД відповідно до Реєстру власників цінних паперів є наступні особи:

Таблиця 2

№ з/п	Назва Власників цінних паперів	Кількість інвестиційних сертифікатів, штук	Сума, грн..	% відношення до загальної кількості інвестиційних сертифікатів
1	<b>ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН»</b> Юридична особа за законодавством України (ідентифікаційний код юридичної особи 39593112)	19 958	729 864 060,00	38,70
2	<b>Фізичні особи (66 осіб)</b>	31 610	1 155 977 700,00	61,30
	<b>Всього розміщених інвестиційних сертифікатів</b>	<b>51 568</b>	<b>1 885 841 760,00</b>	<b>100,00</b>

Суб'єкти аудиторської діяльності зазначають про відповідність розміру пайового капіталу REIT ІнжурБУД установчим документам.

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

Пайовий інвестиційний фонд відповідно до статті 41 Закону України «Про інститути спільного інвестування» - це сукупність активів, що належать учасникам такого фонду на праві спільної часткової власності, перебувають в управлінні компанії з управління активами та обліковуються нею окремо від результатів її господарської діяльності.

Пайовий фонд не є юридичною особою. Отже, REIT ІнжурБУД не є контролером/учасником небанківської фінансової групи та не має материнських або дочірніх компаній. REIT ІнжурБУД також не є підприємством, що становить суспільний інтерес згідно Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні».

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

Відповідно до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками), затвердженого Рішенням

НКЦПФР 01.10.2015 № 1597 (дія якого 16.02.2023 року була тимчасово зупинена Рішенням НКЦПФР № 153 від 15.02.2023 року «Щодо застосування деяких рішень Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку на період дії воєнного стану») INZHUR не здійснює розрахунок пруденційних показників REIT ІнжурБУД.

Управління активами REIT ІнжурБУД здійснює INZHUR.  
**Основні відомості про INZHUR** наведені в Таблиці 3.

Таблиця 3

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНЖУР»
2	Організаційно-правова форма	Товариство з обмеженою відповідальністю
3	Код за ЄДРПОУ	44154853
4	Види діяльності за КВЕД-2010	66.30 Управління фондами
5	Ліцензія Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку	Ліцензія на здійснення професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами). Дата та номер Рішення про видачу ліцензії: 15.07.2021 року № 508. Строк дії ліцензії: необмежений
6	Місцезнаходження юридичної особи	Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилианська, буд. 48,50 А, 7 пов., оф. 16
7	Керівник INZHUR	Головня Оксана Сергіївна

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

Припущення про безперервність діяльності розглядається аудитором у відповідності до МСА 570 «Безперервність діяльності» (переглянутий) як таке, що REIT ІнжурБУД продовжуватиме свою діяльність у близькому майбутньому, не маючи ні наміру, ні потреби ліквідуватися або припиняти її. Фінансова звітність REIT ІнжурБУД підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності. Управлінський персонал INZHUR планує вживання заходів для покращення показників діяльності та подальшого розвитку REIT ІнжурБУД.

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

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

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

Концептуальною основою фінансової звітності REIT ІнжурБУД за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року, що закінчився зазначеною датою, є МСФЗ, включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (далі - МСБО) та Тлумачення (далі - КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (далі - РМСБО).

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

## **Розкриття інформації у фінансовій звітності.**

### ***Розкриття інформації стосовно активів***

#### **Дебіторська заборгованість**

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

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

Інша поточна заборгованість REIT ІнжурБУД станом 31.12.2023 року складає 188 500 тис. грн. В складі іншої поточної дебіторської заборгованості обліковується забезпечувальний платіж за квартири в багатоповерховому житловому будинку згідно Попереднього договору купівлі-продажу житлових приміщень № 21/09-2023 від 21.09.2023 року перед ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН».

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

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

Залишок грошових коштів REIT ІнжурБУД станом на 31.12.2023 року на рахунках склав 72 тис. грн., що відповідає банківським випискам та даним, відображеним в фінансовій звітності REIT ІнжурБУД.

Станом на 31.12.2023 року в фінансовій звітності REIT ІнжурБУД обліковуються кошти на поточному рахунку в ПАТ «БАНК ВОСТОК» у м. Дніпро в національній валюті в сумі 71 999,65 грн.

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

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

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

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

Інша поточна кредиторська заборгованість станом на 31.12.2023 року на балансі REIT ІнжурБУД складає 2 тис. грн., що відповідає даним реєстрів аналітичного та синтетичного обліку.

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

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

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

#### **Доходи**

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

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані відображені в журналах – ордерах та оборотно – сальдових відомостях, наданих аудиторам стосовно доходів REIT



ІнжурБУД за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року відповідають первинним документам.

На думку аудиторів бухгалтерський облік доходів REIT ІнжурБУД в усіх суттєвих аспектах ведеться у відповідності до норм МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

Згідно даних бухгалтерського обліку та звітності REIT ІнжурБУД за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року величина інших фінансових доходів склала 7 560 тис. грн.

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

### **Витрати**

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

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

За результатами аудиторської перевірки встановлено, що дані, які відображено в журналах-ордерах та оборотно-сальдових відомостях, наданих суб'єкту аудиторської діяльності, в основному відповідають первинним документам та даним фінансової звітності REIT ІнжурБУД за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року.

Адміністративні витрати REIT ІнжурБУД за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року склали 14 тис. грн., інші фінансові доходи склали 7 560 тис. грн.

### **Елементи операційних витрат за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року**

Таблиця 4

<b>Витрати діяльності Фонду</b>	<b>Сума (тис. грн.)</b>
Матеріальні витрати	-
Витрати на оплату праці	-
Відрахування на соціальні заходи	-
Амортизація	-
Інші операційні витрати	14
<b>Разом</b>	<b>14</b>

Таким чином, з урахуванням доходів отриманих та витрат, понесених REIT ІнжурБУД за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року, фінансовим результатом діяльності REIT ІнжурБУД став збиток у розмірі 14 тис. грн.

Суб'єкт аудиторської діяльності вважає, що звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року в усіх суттєвих аспектах повно і достовірно відображає величину і структуру доходів та витрат REIT ІнжурБУД.

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

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

Залишок грошових коштів та їх еквівалентів станом на 31.12.2023 року на рахунках у банках складає 72 тис. грн.

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

За даними Балансу власний капітал REIT ІнжурБУД станом на 31.12.2023 року складає суму 188 570 тис. грн.

Він складається із зареєстрованого (пайового) капіталу в розмірі 1 885 842 тис. грн., суми непокритого збитку в розмірі 1 697 272 тис. грн.

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

Розкриття інформації про зміни у складі власного капіталу REIT ІнжурБУД протягом періоду з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року наведено INZHUR в Звіті про власний капітал

REIT ІнжурБУД відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності», який виданий РМСБО та застосовується з 01.01.2009 року (зі змінами та доповненнями).

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

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

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

**Щодо вартості чистих активів Фонду**

Вартість чистих активів REIT ІнжурБУД станом на 31.12.2023 року становить 188 570 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу REIT ІнжурБУД на вказану дату.

Активи REIT ІнжурБУД станом на 31.12.2023 року становлять 188 572 тис. грн..

Зобов'язання REIT ІнжурБУД становлять 2 тис. грн.

Власний капітал REIT ІнжурБУД становить 188 570 тис. грн.

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

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

**Склад та структура активів, що перебувають в портфелі REIT ІнжурБУД**

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

Таблиця 5

Активи ІСІ	Сума (тис. грн.)	Відсоток у загальній балансовій вартості активів (%)
Грошові кошти	72	0,04
Фінансові інвестиції	0	0,00
Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів	0	0,00
Дебіторська заборгованість за виданими авансами	0	0,00
Інша поточна дебіторська заборгованість	188 500	99,96
<b>Усього</b>	<b>188 572</b>	<b>100,00</b>

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

**Про суми витрат відшкодованих за рахунок активів REIT ІнжурБУД**

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

**Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ**

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

### Внутрішній аудит

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

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

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

### Інформація про пов'язаних осіб

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

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

Таблиця 6

### Інформація про пов'язаних осіб REIT ІнжурБУД

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі пайового фонду, %	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	Журжій Андрій Валерійович <b>Керівник КУА</b>	2856700579	-	100	Не належить
1.	Головня Оксана Сергіївна	2735817752	Паспорт, серії: HE, № 782527, виданий: 25.08.2016, Смілянським РВ УДМС Україна в Черкаській області	0	Не належить

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

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

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

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

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

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

#### **Про дотримання вимог нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку**

Під час перевірки фактів порушення вимог нормативно-правових актів НКЦПФР, інформація про жодні порушення не надана.

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

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

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

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

- об'єднання бізнесу;
- припинення, або прийняття рішення про припинення діяльності;
- істотних змін курсів валют чи вартості активів;
- прийняття судових рішень на користь позивачів, що могли б спричинити виникнення суттєвих фінансових зобов'язань.

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

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

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

У зв'язку з військовим вторгненням 24.02.2022 року російської федерації на територію України був введений військовий стан, в тому числі різного типу обмеження.

Перебіг воєнних дій може суттєво вплинути на операційне середовище в країні, призвести до скорочення активності у певних секторах економіки, знизити попит на окремі товари та послуги, а також підвищити ризик сповільнення економічного зростання та рецесії у ключових економіках України та світу.

Оцінивши всі ризики, управлінський персонал INZHUR приходять до висновку про обмежений вплив факторів, які можуть вплинути на безперервність діяльності REIT ІнжурБУД (в рамках визначених термінів діяльності REIT ІнжурБУД). З урахуванням загального впливу на економіку України, подій що відбуваються та частково можуть вплинути на обсяг доходу REIT ІнжурБУД протягом 2024 року, у INZHUR відсутні очікування та підстави на основі яких, можливо було би стверджувати про те, що існує суттєва невизначеність стосовно подій чи умов, що можуть поставити під значний сумнів здатність REIT ІнжурБУД продовжувати свою діяльність безперервно (в рамках визначених термінів діяльності REIT ІнжурБУД).

## Ідентифікації та оцінки аудитором ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства

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

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

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

### Інші питання

*Основні відомості про аудиторську фірму та умови договору на проведення аудиту*

Основні відомості про аудиторську фірму наведені в Таблиці 7.

Таблиця 7

№ п/п	Показник	Значення
1	Повне найменування та ідентифікаційний код юридичної особи	Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», 23500277
2	Включено до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, дата включення відомостей до Реєстру, номер в Реєстрі  Свідоцтво Аудиторської палати України про те, що суб'єкт аудиторської діяльності пройшов зовнішню перевірку системи контролю якості аудиторських послуг, створеної відповідно до стандартів аудиту, норм професійної етики та законодавчих і нормативних вимог, що регулюють аудиторську діяльність	<b>Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності»</b> 24.10.2018, № 0791; <b>Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності»</b> 13.12.2018, № 0791; <b>Розділ «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес»</b> 13.12.2018, № 0791  Номер бланку № 0751, затверджене Рішенням АПУ від 25.01.2018 №354/3
3	Прізвище, ім'я, по батькові генерального директора  Номер реєстрації у Реєстрі	Величко Ольга Володимирівна  100092

	аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	
4	Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку  Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори»)	Щербаков Олександр Вадимович  100089
5	Місцезнаходження:	01030, м. Київ, вул. Пирогова, 2/37
6	Фактичне місце розташування	02140, м. Київ, проспект М. Бажана, 26, оф. 95
7	Телефон/ факс	044 333-77-07
8	E-mail	mail@imona-audit.ua
9	Веб-сайт	www.imona-audit.ua

Згідно з Додатковим договором №1 про проведення аудиту (аудиторської перевірки) від 10.04.2024 року до Договору № 05-1/09 про аудиторське обслуговування від 05 вересня 2023 року Товариство з обмеженою відповідальністю «Аудиторська фірма «Імона-Аудит», що включене до Розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності, а саме:

Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності (номер реєстрації у Реєстрі та дата включення відомостей до розділу Реєстру № 0791 від 24.10.2018 року);

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

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

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

провело незалежну аудиторську перевірку первинних та установчих документів, бухгалтерського обліку та фінансових звітів REIT ІнжурБУД, у складі: Балансу (Звіту про фінансовий стан) станом на 31.12.2023 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів, Звіту про власний капітал і Приміток до фінансової звітності за період з 01.09.2023 року по 31.12.2023 року на предмет повноти, достовірності та відповідності чинному законодавству і встановленим нормативам.

Річна фінансова звітність REIT ІнжурБУД затверджена Виконавчим директором INZHUR 29.02.2024 року.

Період проведення перевірки: з 10.04.2024 року по 30.04.2024 року.

**Аудитор**

(Номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності (Розділ «Аудитори») 100089)

**Генеральний директор**

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



**Щербаков О.В.**

**Величко О. В.**

**Дата складання Звіту незалежного аудитора**

**30 квітня 2024 року**

Дата (рік, місяць, число)

Коди		
2023	12	31
за ЄДРПОУ		
44154853		
за КОАТУУ		
8039100000		
за КОПФГ		
за КВЕД		
64.30		

Приймемство

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІнжурБУД" ТОВАРИСТВА З  
ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ІНЖУР"

за ЄДРПОУ

Історія

за КОАТУУ

Організаційно-правова форма господарювання

за КОПФГ

Сфера економічної діяльності

за КВЕД

Середня кількість працівників

Україна, 01033, місто Київ, вул.Жилинянська, будинок 48,50А, 7  
поверх, офіс 16, +38(044)-290-76-88

Масштаб виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати  
Звіту про сукупний дохід) (форма N 2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками).

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

згідно з положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

згідно з міжнародними стандартами фінансової звітності

v

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)  
на 31 грудня 2023 р.**

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Матеріальні активи	1000	-	-
Відносна вартість	1001	-	-
Співна амортизація	1002	-	-
Закінчені капітальні інвестиції	1005	-	-
Нематеріальні активи	1010	-	-
Відносна вартість	1011	-	-
Нематеріальні активи	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції: які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
Фінансові інвестиції	1035	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Довгострокові податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
<b>Всього за розділом I</b>	<b>1095</b>	-	-
<b>II. Оборотні активи</b>			
Грошові активи	1100	-	-
Довгострокові біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками: за виданими авансами	1130	-	-
Дебіторська заборгованість за бюджетом	1135	-	-
Дебіторська заборгованість з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська поточна дебіторська заборгованість	1155	-	188 500
Довгострокові фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	72
Гроші в банках	1167	-	72
Відстрочені витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
<b>Всього за розділом II</b>	<b>1195</b>	-	<b>188 572</b>
<b>Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>	<b>1200</b>	-	-
<b>Всього за розділом III</b>	<b>1300</b>	-	<b>188 572</b>

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	1 885 842
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Резервний капітал	1410	-	-
Відстрочений капітал	1415	-	-
Відстрочений капітал	1420	-	(1 697 272)

Неоплачений капітал	1425	-	
Вилучений капітал	1430	-	
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	-	<b>188 570</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	
Довгострокові кредити банків	1510	-	
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	
Довгострокові забезпечення	1520	-	
Цільове фінансування	1525	-	
Благодійна допомога	1526	-	
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	-	
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	
товари, роботи, послуги	1615	-	
розрахунками з бюджетом	1620	-	
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	
розрахунками зі страхування	1625	-	
розрахунками з оплати праці	1630	-	
Поточні забезпечення	1660	-	
Доходи майбутніх періодів	1665	-	
Інші поточні зобов'язання	1690	-	
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	-	
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з неоплаченими акціями, утримуваними для продажу на ринку в майбутньому</b>	<b>1700</b>	-	
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	-	<b>188 570</b>

Виконавчий директор ТОВ «ІНЖУР»

Журжій А.В.

Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»

Ліпська Ю.І.

<sup>1</sup> Визначається в порядку, встановленому статистичним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.



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

Дата (рік, місяць, число) за ЄДРПОУ	Коди		
	2023	12	31
			44154853

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

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

за період з 01.09.2023 по 31.12.2023 р.

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

### I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Вартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Фінансовий дохід :			
Прибуток	2090	-	-
Збиток	2095	-	-
Операційні доходи	2120	-	-
Доход від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	-	-
Адміністративні витрати	2130	(14)	-
Витрати на збут	2150	-	-
Операційні витрати	2180	-	-
Витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2181	-	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
Прибуток	2190	-	-
Збиток	2195	(14)	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Фінансові доходи	2220	7 560	-
Доходи	2240	-	-
Фінансові витрати	2250	(7 560)	-
Витрати від участі в капіталі	2255	-	-
Витрати	2270	-	-
<b>Фінансовий результат до оподаткування:</b>			
Прибуток	2290	-	-
Збиток	2295	(14)	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
<b>Фінансовий результат:</b>			
Прибуток	2350	-	-
Збиток	2355	(14)	-

### II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Відношення (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Відношення (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Відношення курсові різниці	2410	-	-
Доход іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Фінансовий сукупний дохід	2445	-	-
<b>Фінансовий сукупний дохід до оподаткування</b>	<b>2450</b>	-	-
Витрати на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
<b>Фінансовий сукупний дохід після оподаткування</b>	<b>2460</b>	-	-
<b>Фінансовий дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)</b>	<b>2465</b>	<b>(14)</b>	-

### III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ



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

Дата (рік, місяць, число) 2023 | 12 | 31  
за ЄДРПОУ 44154853

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

**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)**  
за період з 01.09.2023 по 31.12.2023 р

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Зменшення від:			
продав продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
зменшення податків і зборів	3005	-	-
на числі податку на додану вартість	3006	-	-
всього фінансування	3010	-	-
зменшення від повернення авансів	3020	8 400	-
надходження	3095	-	-
зменшення на оплату:			
за робіт, послуг	3100	(12)	-
за	3105	-	-
внесень на соціальні заходи	3110	-	-
внесень із податків і зборів	3115	-	-
зменшення на оплату авансів	3135	(196 900)	-
витрачання	3190	-	-
<b>зміну рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>(188 512)</b>	-
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Зменшення від реалізації:			
довговічних інвестицій	3200	-	-
оборотних активів	3205	-	-
зменшення від отриманих:			
за	3215	-	-
внесень	3220	-	-
зменшення від деривативів	3225	-	-
надходження	3250	-	-
зменшення на придбання:			
довговічних інвестицій	3255	-	-
оборотних активів	3260	-	-
залишків за деривативами	3270	-	-
оплатежі	3290	-	-
<b>зміну рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	-	-
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
Зменшення від:			
всього капіталу	3300	196 995	-
зменшення позик	3305	-	-
надходження	3340	-	-
зменшення на:			
купівлі власних акцій	3345	(8 411)	-
зменшення позик	3350	-	-
отримання дивідендів	3355	-	-
оплатежі	3390	-	-
<b>зміну рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>188 584</b>	-
<b>зміну рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>72</b>	-
залишок коштів на початок року	3405	-	-
зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
залишок коштів на кінець року	3415	72	-

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



Журжій А.В.  
Ліпська Ю.І.

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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2023	12	31
44154853		

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

### Звіт про власний капітал

за період з 01.09.2023 по 31.12.2023 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	-	-	-	-	-	-	-	-
Зміння :									
на облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишки з залишків на початок року	4095	-	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(14)	-	-	(14)
Всього сукупний дохід звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Поділ прибутку :									
власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
використання прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
використання до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
внески до капіталу	4240	1 885 842	-	-	-	-	(1 885 842)	-	-
зменшення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-1 689 688	1 885 842	-	196 154
Відчуження капіталу:									
продаж акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(8 411)	(8 411)
продаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-7 570	-	8 411	841
повернення викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
повернення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишок на кінець року	4295	1 885 842	-	-	-	(1 697 272)	-	-	188 570
Залишок на кінець року	4300	1 885 842	-	-	-	(1 697 272)	-	-	188 570

Журжій А.В.

Ліпська Ю.І.



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

за період  
з 01.09.2023 по 31.12.2023

Фінансова звітність складається з Балансу (Звіт про фінансовий стан) на дату 31.12.2023, Звіту про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід за період з 01.09.2023 по 31.12.2023, Звіту про рух грошових коштів за період з 01.09.2023 по 31.12.2023, Звіту про власний капітал на 31.12.2023, Приміток до фінансової звітності за період з за період з 01.09.2023 по 31.12.2023.  
Одиниця виміру фінансової звітності – тис. грн.

## 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "ІнжурБУД" (надалі - Фонд, ПФ, REIT "ІнжурБУД") зареєстровано та внесено до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування 01.09.2023 та надано Реєстраційний код за ЄДРІСІ 23301514.

Свідоцтво про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів № 004135 від 15.09.2023.

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

Кількість інвестиційних сертифікатів 51 568 шт. (п'ятдесят одна тисяча п'ятсот шістьдесят вісім ), форма існування - електронна, форма випуску - іменні, номінальна вартість інвестиційних сертифікатів складає 36 570 грн. (Тридцять шість тисяч п'ятсот сімдесят грн. 00 коп.) за одиницю.

Фонд закінчує свою діяльність 01.03.2026, а розміщення інвестиційних сертифікатів 01.12.2025.

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.

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

Управляє активами Фонду Товариство з обмеженою відповідальністю «ІНЖУР» (ідентифікаційний код юридичної особи 44154853) (надалі - INZHUR), яке зареєстроване 26.02.2021, відповідно до чинного законодавства України. Місцезнаходження INZHUR: Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилинська, буд. 48,50А, 7 пов., оф. 16.

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

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 - 15.07.2021, термін дії ліцензії - безстрокова.

## 2. ЗАГАЛЬНІ ОСНОВИ ФОРМУВАННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

### 2.1. Основи подання фінансової звітності

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

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

При формуванні фінансової звітності Фонд керувався також вимогами національних законодавчих актів, які не протирічать вимогам МСФЗ/МСБО, та нормативних актів НКЦПФР. Фонд застосовує МСФЗ з дати його створення.

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

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування	Застосування у фінансовій звітності за рік, що закінчився 31.12.2023
МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (липень 2020)	Поправки до МСБО 1 зміщують акцент з очікування та наміру суб'єкта господарювання рефінансувати або відстрочити зобов'язання на більш об'єктивний критерій - чи має суб'єкт господарювання право зробити це на кінець звітного періоду. Змінений параграф роз'яснює, що можливість рефінансування не розглядається, якщо на кінець звітного періоду не існує права відстрочити платіж за існуючою кредитною угодою. Зміни роблять оцінку більш об'єктивною, оскільки вона менше залежить від намірів суб'єкта господарювання, а більше від його фактичних прав та угод, що діють на кінець звітного періоду. Поправки вимагають додаткового аналізу виконання спеціальних умов кредитних угод з метою класифікації зобов'язань, а також висувають додаткові вимоги щодо розкриття інформації про такі кредитні угоди. Документ "Класифікація зобов'язань як поточні або непоточні", випущений у січні 2020 року, застосовується для річних звітних періодів, що починаються з 01.01.2024 або пізніше, ретроспективно відповідно до МСБО 8. Якщо ці зміни застосовуються до більш раннього періоду після випуску документа "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами", також застосовується документ "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами" для такого періоду. Документ "Непоточні зобов'язання із спеціальними умовами", випущений у жовтні 2022 року, застосовується для річних звітних періодів, що починаються 01.01.2024 або пізніше, ретроспективно відповідно до МСБО 8. Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія матиме поточні і непоточні зобов'язання, у тому числі зі спеціальними умовами (ковенантами) Поправки повинні застосовуватися ретроспективно.	01.01.2024	Дозволено	Прийнято рішення достроково не застосовувати. Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність
МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»	Поправки уточнюють вимоги до розкриття інформації з метою посилення чинних вимог, які покликані допомогти користувачам фінансової звітності зрозуміти вплив фінансових угод з постачальниками на зобов'язання, грошові потоки та схильність до ризику ліквідності. Поправки роз'яснюють характеристики угод про фінансування постачальників. За цими угодами один або декілька	01.01.2024	Дозволено	Прийнято рішення достроково не застосовувати. Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на

	<p>постачальників фінансових послуг сплачують суми, які організація заборгувала своїм постачальникам. При цьому організація погоджується погасити ці суми постачальникам фінансування відповідно до умов та положень угод, або на ту саму дату, або на пізнішу дату, ніж та, на яку фінансові постачальники розраховуються з постачальниками суб'єкта господарювання. Поправки вимагають, щоб організація надавала інформацію про вплив угод про фінансування постачальників на зобов'язання та грошові потоки, включаючи строки та умови таких угод, кількісну інформацію про зобов'язання угод, кількісну інформацію про зобов'язання, пов'язані з цими угодами пов'язаних з цими угодами, на початок і кінець звітної періоду, а також тип і вплив негрошових змін у балансовій вартості цих угод. Інформація про такі угоди має бути агрегована, за винятком випадків, коли окремі угоди мають відмінні або унікальні умови.</p> <p>У контексті кількісного ризику ліквідності розкриття інформації, що вимагається МСФЗ 7, угоди про фінансування постачальників включені як приклад інших факторів, які можуть бути доречно розкрити.</p> <p>Поправки набувають чинності для річних звітних періодів що починаються 01.01.2024 або після цієї дати. Дострокове застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. Поправки надають деякі перехідні пільги щодо порівняльної та кількісної інформації на початок річного звітної періоду та проміжних розкриттях. Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія використовуватиме в своїй діяльності угоди фінансування постачальників.</p>			фінансову звітність
МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» та МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»	<p>Поправки вирішують конфлікт між МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" в частині, що стосується втрати контролю над дочірньою компанією, яка продається або вноситься в асоційовану компанію або спільне підприємство. Поправки роз'яснюють, що прибуток або збиток визнається в повному обсязі, якщо передача асоційованій компанії або спільному підприємству стосується бізнесу, як визначено в МСФЗ (IFRS) 3 "Об'єднання бізнесу". Прибуток або збиток від продажу або внеску активів, які не є бізнесом, визнається лише в межах часток непов'язаних інвесторів в асоційованому або спільному підприємстві. У грудні 2015 року Рада з МСФЗ вирішила відкласти дату набуття чинності поправок до того часу, поки вона не завершить роботу над будь-якими поправками, що є результатом її дослідницького проекту щодо методу участі в капіталі. Дострокове застосування поправок, як і раніше, дозволяється. Поправки повинні застосовуватися перспективно.</p> <p>Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія здійснюватиме в своїй діяльності продаж або внески активів між інвестором та його асоційованим або спільним підприємством.</p>	01.01.2024	Дозволено	Прийнято рішення достроково не застосовувати. Проводиться дослідження щодо потенційного впливу на фінансову звітність
МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)	<p>Після дати початку оренди в операції продажу з подальшою орендою продавець-орендар застосовує параграфи 29-35 МСФЗ 16 до активу в праві користування, що виникає в результаті зворотної оренди, та параграфи 36-46 МСФЗ 16 до орендного зобов'язання, що виникає в результаті зворотної оренди. Застосовуючи параграфи 36-46, продавець-орендар визначає "орендні платежі" або "переглянуті орендні платежі" таким чином, щоб продавець-орендар не визнавав жодної суми прибутку або збитку, що відноситься до права користування, збереженого продавцем-орендарем.</p> <p>Застосування цих вимог не перешкоджає продавцю-орендарю визнавати у складі прибутку або збитку будь-який прибуток або збиток, пов'язаний з частковим або повним припиненням оренди, як того вимагає параграф 46(а) МСФЗ (IFRS) 16.</p> <p>Поправка не встановлює конкретних вимог до оцінки зобов'язань з оренди, що виникають при зворотній оренді. Первісна оцінка зобов'язання з оренди що виникає в результаті зворотної оренди, може призвести до того, що продавець-орендар визначатиме "орендні платежі" які відрізняються від загального визначення орендних платежів у Додатку А до МСФЗ (IFRS) 16. Продавець-орендар повинен буде розробити та застосовувати облікову політику яка забезпечує доречно та достовірну інформацію відповідно до</p>	01.01.2024	Дозволено	Не застосовується, ефект впливу на фінансову звітність не очікується, оскільки у Фонду на дату складання фінансової звітності відсутні вказані операції

	МСБО 8 "Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки". Документ «Орендні зобов'язання в операціях продажу та зворотної оренди», випущений у вересні 2022 року, орендар-продавець застосує до річних звітних періодів, що починаються 01.01.2024 або пізніше. Дострокове застосування дозволяється. Продавець-орендар застосує поправку ретроспективно відповідно до відповідно до МСФЗ (IAS) 8 до операцій з продажу та зворотної оренди укладених після дати першого застосування (тобто поправка не застосовується до операцій продажу і зворотної оренди укладених до дати першого застосування). Датою першого застосування є початок річного звітного періоду в якому організація вперше застосувала МСФЗ (IFRS) 16. Зазначені перехідні положення можуть мати вплив на майбутні звітні періоди, якщо компанія здійснюватиме операції продажу зі зворотною орендою.			
МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів»	Поправка до МСБО 21 роз'яснює, як суб'єкт господарювання повинен оцінювати, чи є валюта конвертованою, і як він повинен визначати спот-курс обміну, якщо конвертованість відсутня. Валюта вважається конвертованою в іншу валюту, якщо суб'єкт господарювання може отримати іншу валюту протягом періоду часу, що враховує звичайну адміністративну затримку, а також за допомогою ринкового або біржового механізму, при якому операція обміну створює юридично забезпечені права та зобов'язання. Якщо валюту не можна обміняти на іншу валюту, суб'єкт господарювання повинен оцінити спот-курс обміну на дату оцінки. Метою суб'єкта господарювання при оцінці спот-курсу обміну є відображення курсу, за яким на дату оцінки відбулася б звичайна операція обміну між учасниками ринку за переважаючих економічних умов. Поправки зазначають, що суб'єкт господарювання може використовувати спостережуваний обмінний курс без коригування або іншого методу оцінки. Якщо суб'єкт господарювання оцінює спот-курс, оскільки одна валюта не обмінюється на іншу валюту, він розкриває інформацію, яка дає змогу користувачам фінансової звітності зрозуміти, як ця валюта, що не обмінюється на іншу валюту, впливає або, як очікується, вплине на фінансові результати діяльності, фінансовий стан і грошові потоки суб'єкта господарювання. Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 01.01.2025 або після цієї дати. Дострокове застосування дозволяється, але необхідно буде розкрити інформацію про це. При застосуванні поправок організація не повинна перераховувати порівняльну інформацію.	01.01.2025	Дозволено	Не застосовується, ефект впливу на фінансову звітність не очікується, оскільки у Фонду на дату складання фінансової звітності відсутні вказані операції

## 2.2. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення.

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

## 2.3 Припущення про безперервність діяльності

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

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

Щодо впливу військової агресії російської федерації на фінансову звітність та невизначеність щодо подальшої безперервної діяльності КУА:

Під час складання фінансової звітності Фонд розглянув вплив війни на безперервність діяльності та провело аналіз чутливості кількох можливих сценаріїв, за для визначення



існування суттєвої невизначеності щодо здатності КУА продовжувати діяльність на безперервній основі.

Інвестиційною політикою Фонду передбачено інвестування у житлову нерухомість та майнові права на житлову нерухомість в ЖК «ОПТИМІСТО».

Фонд інвестуватиме в житлову нерухомість та майнові права на житлову нерухомість в ЖК «ОПТИМІСТО».

INZHUR зосередиться на інвестуванні у нерухомість, яка на його думку має хороший попит на ринку житлової нерухомості, розміщену в густонаселених житлових кварталах та/або на транспортних магістралях зі значним трафіком.

Нерухоме майно Фонду реєструється в установленому порядку на ім'я INZHUR із обов'язковим зазначенням реквізитів Фонду.

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

Згідно статті 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану», передбачається, що

на період введення воєнного стану, як особливого правового режиму, можуть бути введені тимчасові, обумовлені загрозою, обмеження прав і законних інтересів юридичних осіб із зазначенням строку дії цих обмежень.

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

#### **2.4 Рішення про затвердження фінансової звітності.**

Фінансову звітність REIT "ІнжурБУД" за період 01.09.2023-31.12.2023 ні учасники REIT "ІнжурБУД" ,ні інші особи не мають права змінювати після її остаточного затвердження до випуску.

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

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

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

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

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

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

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

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається рік, тобто період з 01 вересня 2023 року по 31 грудня 2023 року.

## **3. СУТТЄВІ ПОЛОЖЕННЯ ОБЛІКОВОЇ ПОЛІТИКИ**

### **3.1 Основа оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

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

### **3.2. Основа формування облікових політик.**

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

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

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

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

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

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

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

REIT "ІнжурБУД" визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у своєму Звіті про фінансовий стан тільки тоді, коли вона стає стороною договірних положень щодо інструменту. Визнання та припинення визнання покупки або продажу фінансових активів на стандартних

умовах здійснюється з використанням обліку за датою операції або обліку за датою розрахунку. За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

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

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

Фонд визнає такі категорії фінансових активів:

- Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату

переоцінки у прибутку або збитку,

- Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Відповідно до обраної облікової політики до складу фінансових активів Фонду входять:

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

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

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

- грошові кошти на поточних та депозитних рахунках оцінені за номіналом

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

При припиненні визнання фінансового активу повністю, різниця між:

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

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

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

REIT визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- Фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю;

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

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

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

REIT "ІнжурБУД" передає фінансовий актив у випадках, коли:

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

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

REIT припиняє визнання фінансового активу тільки тоді, коли:

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

- він передає фінансовий актив і при цьому передача задовольняє вимогам припинення визнання відповідно до цієї облікової політики.

REIT передає фінансовий актив тільки тоді, коли:

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

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

Подальша оцінка фінансових активів наступним чином залежить від їх класифікації:

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

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

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

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

Після первісного визнання Фонд буде оцінювати їх за справедливою вартістю.

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

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

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

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

Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Фонд відносить депозити, дебіторську заборгованість, облігації та відсоткові векселі.

### **3.4. Грошові кошти та їхні еквіваленти**

Грошові кошти складаються з коштів на поточних рахунках у банках.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

REIT «ІнжурБУД» відносно банківських депозитів має наступну модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- при розміщенні депозиту в банку з високою надійністю (Інвестиційний рівень рейтингу uaAAA, uaAA, uaA, uaBBB, та Банки, що мають прогноз "стабільний" що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР <https://www.nssmc.gov.ua/rating-agencies/>) на дату розміщення коштів резерв збитків розраховується в залежності від строку та умов розміщення - розмір збитку складає від 0% до 3% від суми розміщення;
- при розміщенні депозиту в банку з більш низьким кредитним рейтингом (спекулятивний рівень рейтингу, що присвоюється рейтинговими агентствами, які внесені до Державного реєстру уповноважених рейтингових агентств НКЦПФР на дату розміщення коштів) резерв збитку розраховується у розмірі від 5% до 10% від суми вкладу в залежності в розміру ризиків.
- Станом на 31.12.2023 в фінансовій звітності Фонду обліковуємо кошти на рахунку в банку в національній валюті на поточному рахунку в банку ПАТ « БАНК ВОСТОК» в сумі 72.тис грн.

### 3.5. Дебіторська заборгованість

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

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

На кожну звітну дату Фонд проводить аналіз дебіторської заборгованості, іншої дебіторської заборгованості та інших фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

Фонд визнає резерв очікуваних кредитних збитків для дебіторської заборгованості, що обліковується за амортизованою вартістю та за справедливою вартістю, через інший сукупний дохід. Для цього використовується персональний підхід до розрахунку очікуваних кредитних збитків за дебіторською заборгованістю.

За фінансовими інструментами очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються просто на підставі того, що він може визнаватись інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, або на дату придбання, але не вважається таким, станом на звітну дату. Надлишки коштів інвестуються лише в затверджених контрагентів і в рамках кредитних лімітів, встановлених для кожного контрагента.

Наявними ознаками знецінення фінансових активів можуть бути одна або декілька подій, що негативно впливають на оцінювані грошові потоки:

- фінансові труднощі боржника;
- порушення умов договору, прострочення платежів;
- зростання ймовірності оголошення позичальника банкрутом;
- зниження суми очікуваних майбутніх грошових потоків;
- наявна зміна платіжного статусу позичальника, порушення фінансових ковенантів;

Сукупний вплив декількох подій може призвести до значного кредитного знецінення фінансових активів.

Відносно дебіторської заборгованості Фондом використовується наступна модель розрахунку збитку від знецінення фінансового активу:

- якщо рівень ризику фінансового інструменту визнаний низьким в момент визнання активу

збиток розраховується на рівні базового кредитного ризику для юридичних осіб в розмірі 0% (середня оцінка очікуваних протягом року кредитних збитків);

- якщо рівень кредитного ризику на дату балансу значно збільшився або прострочення платежів за активом на термін більше 30 днів кредитний ризик ( перша стадія) визнається на рівні 15% від балансової вартості активу;

- при простроченні на 90 днів або зростанні кредитного ризику ( друга стадія) формується в розмірі 50 % балансової вартості кредитно знеціненого активу;

Кредитний ризик визначається на індивідуальній основі, з урахуванням усієї обґрунтовано необхідної та підтверджуваної інформації, включаючи прогнозу інформацію, відносно:

- платоспроможності боржника, виходячи з класу боржника, що є емітентом цінних паперів, визначеного на підставі кредитного рейтингу;
- періодичності та розміру сплати зобов'язань;
- економічних факторів, що впливають на бізнес-діяльність боржника;
- зіставлення розміру боргу боржника/контрагента, валюти та строків погашення боргу з обсягами його діяльності;
- наявну інформацію про боржника/контрагента, у тому числі публічну, щодо репутації боржника/контрагента, якості менеджменту, його кредитну історію.

Резерв на покриття кредитних збитків на дебіторську заборгованість, що обліковується за амортизованою собівартістю, створюється за рахунок інших операційних витрат та зменшує балансову вартість такої дебіторської заборгованості, та сторнується за рахунок, інших операційних доходів.

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

В поточних стресових умовах, супутні розкриття забезпечують необхідну прозорість для користувачів фінансової звітності. На проміжну звітну дату 30.09.2023 року було прийняте рішення і оцінка очікуваних кредитних збитків за фінансовими інструментами здійснювалась у спосіб, що відображає об'єктивну та зважену за ймовірністю суму, визначену шляхом оцінки певного діапазону можливих результатів та прогнозу майбутніх економічних умов станом на звітну дату. Попередній договір купівлі-продажу житлових приміщень №21/09-2023 від 21.09.2023р. передбачає придбання майнових прав на 10 квартир в ЖК Оптимісто, які ще в процесі будівництва, і враховуючи військовий стан в країні ми маємо реально оцінити ризики і ризик недоотримання економічної вигоди, якщо раптом влучить ракета в недобудову. REIT "ІнжурБУД" для визнання кредитних ризиків за дебіторською заборгованістю застосовує індивідуальний підхід, який передбачений обліковою політикою. Станом на 30 вересня 2023 року визнано кредитний збиток в розмірі 90% за дебіторською заборгованістю ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН» в сумі 7 560 тис. грн., пов'язаний із розміром заборгованості за основною сумою в короткостроковій перспективі, та іншими ризиками, в зв'язку з можливими несприятливими економічними, політичними та діловими умовами внаслідок військового стану.

19.10.2023 року було прийняте рішення розірвати даний договір і кошти були повернуті 23.10.2023 року.

Також 29.09.2023 року було укладено попередній договір купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно 29/09-23-1ЖВ від 29.09.2023р. на придбання майнових прав на придбання 138 квартир в ЖК Оптимісто, які, на думку керівництва, є більш економічно вигідними та менш ризикованою для отримання майбутніх економічних вигод.

Станом на 31.12.2023 в фінансовій звітності Фонду обліковується поточна дебіторська заборгованість в сумі 188 500 тис грн перед ТОВ «СМАЙЛ КОНСТРАКШН» (39593112).

### 3.6. Інвестиційна нерухомість

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

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

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

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

Інвестиційна нерухомість Фонду обліковується з використанням моделі справедливої вартості та визнається такою, коли її вартість можна достовірно оцінити та Фонд отримуватиме економічні вигоди, пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю. Для найбільш точного відображення вартості активів переоцінка даної нерухомості здійснюватиметься щомісячно із застосуванням дохідного методу та в кінці року на основі висновку залученого зовнішнього незалежного оцінювача.

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

Станом на 31.12.2023 REIT "ІнжурБУД" не обліковує в фінансовій звітності об'єкти інвестиційної нерухомості.

### 7. Нематеріальні активи

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

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

Об'єкти нематеріальних активів класифікуються за різними групами:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Станом на 31.12.2023 в обліку Фонду відсутні нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання.

### 3.8. Оренда

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

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

Орендні платежі операційної оренди відображаються в звіті про фінансові результати пропорційно відповідному періоду оренди. У випадку надання в операційну оренду майна



Фонду, суми орендних платежів відображаються як дохід в сумі нарахування за поточний період.

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

Згідно до положень пп.141.6.1. п141.6 ст.146 Податкового кодексу України, звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті, тощо).

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

### 3.10. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

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

### 3.11. Пайовий капітал

Пайовий капітал, включає в себе внески учасників. Розмір фактично сформованого Пайового капіталу Фонду відповідає вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування» № 5080-VI від 05.07.2012 (із змінами і доповненнями).

А саме, Пайовий капітал Фонду, визначений Свідоцтвом про реєстрацію випуску інвестиційних сертифікатів НКЦПФР № 004135 від 15.09.2023.

Власники інвестиційних сертифікатів мають наступні права:

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

До статей власного капіталу в балансі REIT "ІнжурБУД" входять:

I. Власний капітал	На дату 31.12.2023, грн
Зареєстрований (пайовий) капітал	1 885 841 760
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	(1 697 271 646)
Неоплачений капітал	0

Непокритий збиток, значною мірою, сформувався за рахунок дисконтування дебіторської заборгованості, яка повинна щорічно амортизуватись та переглядатись на дату балансу в разі суттєвих змін на ринку нерухомості та в Законодавстві України.

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

Розмір винагороди INZHUR у рік складає не більше 5% вартості чистих активів Фонду, нараховується щомісячно в розмірі 1/12 та виплачується грошовими коштами.

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

Остаточний розмір винагороди INZHUR встановлюється в акті про нарахування винагороди.

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

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

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

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

INZHUR нараховує та виплачує дивіденди за перші 12 календарних місяців із дати реєстрації Фонду у розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду за цей період без врахування доходів/витрат від переоцінки активів. Перелік осіб, які мають право на отримання дивідендів, складається станом на останню дату періоду, за яким формується розподіл дивідендів.

Починаючи із 13 календарного місяця INZHUR нараховує та виплачує дивіденди щомісячно у розмірі не менше 90% чистого прибутку Фонду за результатами звітного місяця без врахування доходів/витрат від переоцінки активів. У такому разі перелік осіб, які мають право на отримання дивідендів, складається щомісячно станом на останній день звітного місяця.

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

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

Станом на 31.12.2023 Фонд не нараховував дивіденди.

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

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

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

**Початкове визнання операцій з пов'язаними сторонами.** У ході звичайної діяльності Фонд здійснює операції з пов'язаними сторонами. МСФЗ 9 вимагає обліковувати фінансові інструменти при початковому визнанні за справедливою вартістю. За відсутності активного

ринку таких операцій, для того щоб визначити, чи здійснювались такі операції за ринковими або неринковими ставками, використовуються професійні судження. Підставою для таких суджень є ціноутворення щодо подібних видів операцій із непов'язаними сторонами та аналіз ефективної процентної ставки.

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

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

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

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

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

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

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

Операції, що не регламентовані МСФЗ, відсутні.

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

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

- вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та
- вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

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

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

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

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

## 5. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ЩОДО ВИКОРИСТАННЯ СПРАВЕДЛИВОЇ ВАРТОСТІ

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

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

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

Ціна котирування на активному ринку є найнадійнішим свідченням справедливої вартості.

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

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

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

**Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості  
(тис.грн)**

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Дата оцінки	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2023
Грошові кошти (Тис.грн)	-	-	-	72	-	-	-	72
Дебіторська заборгованість	-	-	-	188 500	-	-	-	188 500
Інвестиційна нерухомість	-	-	-	-	-	-	-	-

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

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

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

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

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

Фонд зареєстрований 01.09.2023, а реєстрація статутного(пайового) капіталу відбулась 15.09.2023, тому порівняльна інформація за попередній період не наводиться.

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

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Усього за розділом I	<b>1095</b>	-	-
<b>II. Оборотні активи</b>			
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	188 500
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	72
Рахунки в банках	1167	-	72
Усього за розділом II	<b>1195</b>	-	<b>188 572</b>
<b>III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття</b>			
Баланс	<b>1300</b>	-	<b>188 572</b>

Оборотні активи REIT «ІнжурБУД» формують кошти в національній валюті, що розшифровано в п.3.4 приміток та дебіторську заборгованість, інформація про яку розкрито в п.3.5.

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	1 885 842
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-	(1 697 272)
Неоплачений капітал	1425	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	-	<b>188 570</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	-	-
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Інші поточні зобов'язання	1690	-	2
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	-	<b>2</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	-	-
<b>V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду</b>	<b>1800</b>	-	-
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	-	<b>188 572</b>

Зареєстрований (пайовий) капітал Фонду сформувався за рахунок випуску Інвестиційних сертифікатів зареєстровані НКЦПФР, що засвідчує свідоцтво № 004135 від 15.09.2023.

Інші поточні зобов'язання сформовані за рахунок нарахованої але не сплаченої станом на 31.12.2023р. винагороди КУА. Заборгованість погашено 16.02.2024.

#### Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) (тис. грн) за період з 01.09.2023 по 31.12.2023

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Адміністративні витрати	2130	(14)	-
<b>Фінансовий результат від операційної діяльності:</b>			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(14)	-
Інші фінансові доходи	2220	7560	-
Фінансові витрати	2250	(7 560)	-
збиток	2295	(14)	-
<b>Чистий фінансовий результат:</b>			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(14)	-

#### II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(14)	-
---	------	------	---

Адміністративні витрати включають в себе нарахування винагороди КУА, сплату за розрахунково-касове обслуговування в банку.

Фінансові витрати несуть інформацію про дисконтовану дебіторську інформацію.

Інші фінансові витрати це сума нарахованого кредитного ризику дебіторської заборгованості станом на 30.09.2023 року та відповідно інші фінансові доходи, як відображення

повернення даної операції при розірванні договору та поверненню коштів в 4 кварталі 2023 року.

### Звіт про рух грошових коштів за період з 01.09.2023 по 31.12.2023 (тис. грн)

Стаття	Код рядка	За звітний період
1	2	3
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>		
Надходження від повернення авансів	3020	8 400
Витрачання на оплату: Товарів (робіт, послуг)	3100	(12)
Витрачання на оплату авансів	3135	(196 900)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(188 512)
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>		
Витрачання на придбання: необоротних активів	3260	(8 400)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	(8 400)
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>		
Надходження від: Власного капіталу	3300	196 995
Витрачання на : Викуп власних акцій	3345	(8 411)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	188 584
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	72
Залишок коштів на початок року	3405	-
Залишок коштів на кінець року	3415	72

Рух коштів відбувався, в основній мірі, за рахунок розміщення цінних паперів та інвестиції в майбутній об'єкт нерухомості.

### Звіт про власний капітал на 31.12.2023 (тис. грн)

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Кап. у дооц.	Дод. капітал	Резерв. кап.	Нерозп. прибуток (непокр. збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	-	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(14)	-	-	(14)
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	1 885 842	-	-	-	-	(1 885 842)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	(1 689 688)	1 885 842	-	196 154
Викуп акцій(часток)	4260	-	-	-	-	-	-	(8 411)	(8 411)
	4270	-	-	-	-	(7 570)	-	8 411	841
Разом змін в капіталі	4295	1 885 842	-	-	-	(1 697 272)	-	-	188 570
Залишок на кінець року	4300	1 885 842	-	-	-	(1 697 272)	-	-	188 570

## 7. РОЗКРИТТЯ ІНФОРМАЦІЇ ПО ПОВ'ЯЗАНИМ СТОРОНАМ

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

Для цілей цієї фінансової звітності сторони вважаються пов'язаними, якщо одна з них має можливість контролювати іншу сторону або чинить істотний вплив на іншу сторону при прийнятті фінансових та операційних рішень. При розгляді взаємовідносин з кожною

можливою пов'язаною стороною особлива увага приділяється сутності відносин, а не лише їх юридичній формі.

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

Станом на 31.12.2023 пов'язаними особами Фонду були:

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

#### Інформація про пов'язаних осіб фонду

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі пайового фонду, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	Журжій Андрій Валерійович	2856700579	-	100	Не належить
	Керівник INZHUR				
1.	Головна Оксана Сергіївна	2735817752	Паспорт, серія: НЕ, № 782527, виданий: 25.08.2016, Смілянським РВ УДМС Україна в Черкаській області	0	Не належить

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

№ з/п	Повне найменування юридичної особи - учасника чи прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного інвестиційного фонду	Код за ЄДРПОУ юридичної особи - учасника або реєстраційний номер облікової картки платника податків фізичної особи - учасника, голови наглядової ради корпоративного фонду *	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, щодо якої подається інформація	Частка в статутному капіталі, %**	Належність фізичної особи - учасника до суб'єктів, визначених статтею 3 Закону України «Про запобігання корупції», та/або частка державної чи комунальної власності у юридичній особі - учаснику
1	АТ «ЖУРЖІЙ ВЕНЧУРС»»	38901651	Україна, 01033, м. Київ, вул. Жилинська, буд. 48,50А, 7 пов., оф. 13	100	Не належить

Протягом звітного періоду Фонд не проводив операції з зв'язаними сторонами.

Станом на 31.12.2023 Наглядова рада Фонду не створювалась.

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



## 8. ЦІЛІ ТА ПОЛІТИКА УПРАВЛІННЯ ФІНАНСОВИМИ РИЗИКАМИ

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

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

### *Ринковий ризик*

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість майбутніх грошових потоків за фінансовим інструментом коливатиметься внаслідок змін ринкових цін. Ринкові ціни включають в себе три типи ризику: ризик зміни процентної ставки, валютний ризик та інші цінові ризики, наприклад, ризик зміни цін на інструменти капіталу або непоточні активи, утримувані для продажу. Фінансові інструменти, схильні до ринкового ризику включають в себе інвестиції. Станом на 31.12.2023 Фонд не має інвестицій в акції, облігації та інші фінансові інструменти

### *Ризик зміни відсоткової ставки*

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

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

Станом на 31 грудня 2023 року REIT не має довгострокових зобов'язань, які б могли знецінюватись в залежності від ринкових коливань

### *Валютний ризик*

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

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

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

### *Кредитний ризик*

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

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

Управління кредитним ризиком, пов'язаним з клієнтами, здійснюється кожним операційним підрозділом у відповідності з політикою, процедурами і системою контролю, встановленими REIT "ІнжурБУД". На підставі критеріїв внутрішнього рейтингу для всіх клієнтів встановлюються ліміти на здійснення операцій у кредит.

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

Воєнні дії розпочаті країною агресором з 24 лютого 2022 року має великий вплив на ринок нерухомості – руйнування нерухомості, критичної інфраструктури, сповільнення продажів, ускладнення роботи міжнародних ринків. За прогнозами - це обов'язково вплине на макроекономічні показники України в довгостроковій перспективі, та відповідно на бізнес-середовище країни в цілому. Управлінський персонал враховує несприятливі ділові умови при плануванні інвестиційної діяльності.

Станом на 31.12.2023 Фонд має актив, у вигляді дебіторської заборгованості, щодо якої керівництво здійснює регулярний моніторинг аналізуючи наявність ризиків на звітну дату.

### **Ризик ліквідності**

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

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

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

### **Управління капіталом**

Управління капіталом REIT "ІнжурБУД" спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

## **9. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОЇ ДАТИ**

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

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

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

Управлінський персонал Фонду вважає, що відсутні події після звітного періоду, які вимагають коригування фінансової звітності Фонду станом на 31.12.2023.

**Виконавчий директор ТОВ «ІНЖУР»**



**Андрій Журжій**

Головний бухгалтер ТОВ «ІНЖУР»



Юля Ліпська





АУДИТОРСЬКА ПАЛАТА УКРАЇНИ

# СВІДОЦТВО

про відповідність системи контролю якості  
видане

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

м. Київ, код ЄДРПОУ 23500277

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

Голова  
Аудиторської палати України

Голова Комісії Аудиторської палати України  
з контролю якості та професійної етики

Т.О. Каменська

К.Л. Рафальська





Пролито, процимуровано та  
окриджено підписом і печаткою  
*45 вересня 1928 року*

Ген. директор В. Битко О. В.

