

ТОВ «АУДИТОРСЬКА
ФІРМА «ОЛЕСЯ»

Україна, 03028, м. Київ
вул. Саперно-Слобідська, 10, к.137
(044) 334 43 14
(050) 401 95 88
(067) 401 95 88
auditolesya@gmail.com



AUDITING COMPANY
«OLESYA» LTD

Ukraine, 03028, Kyiv
Saperno-Slobidska str., 10, app. 137
(044) 334 43 14
(067) 401 95 88
(050) 401 95 88
auditolesya@gmail.com

www.auditolesya-kiev.com

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної фінансової звітності
Пайового інвестиційного фонду нерухомості «ТВОЄ КОЛО.
ЩОРІЧНИЙ ДОХІД»,
активи якого перебувають в управлінні
ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
“КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ»
станом на (за) 31 грудня 2024 року (2024 р.)

Учасникам та керівництву ТОВ
«КУА «ПРОФІТ»

Національній Комісії з цінних паперів та
фондового ринку

Звіт щодо фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності Пайового інвестиційного фонду нерухомості «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД», активи якого перебувають в управлінні ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (надалі Фонд), яка включає звіт про фінансовий стан на 31.12.2024 р., звіт про сукупний дохід, звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), звіт про зміни у власному капіталі за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2024 р., та його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (далі - МСФЗ), та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» від 16.07.1999 р. №996-XIV щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

В складі активів Фонду обліковується інвестиційна нерухомість (земельні ділянки для надання в оренду) на загальну суму 7 674 тис. грн., яка відповідно до прийнятої Фондом облікової політики та вимог МСБО 40 має обліковуватись за справедливою вартістю (примітки 3.5.2, 5.1-5.3). У відповідності до облікової політики Фонду «Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із

залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості».

Ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо справедливої вартості інвестиційної нерухомості станом на 31.12.2024 року, так як нам не надано інформації щодо оцінок зазначених активів, здійснених незалежним оцінювачем. Отже, ми не змогли визначити, чи є потреба в будь-яких коригуваннях цих сум, проте можливий вплив на фінансову звітність невиявлених викривлень, якщо такі є, на думку аудитора може бути суттєвим, проте не всеохоплюючим.

Відповідно ми не маємо змоги надати цю інформацію, тому нашу думку було модифіковано.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (видання 2018 року, зокрема Міжнародного стандарту аудиту 705 (переглянутий) «Модифікації думки у звіті незалежного аудитора») (далі - МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду та ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» згідно з Міжнародним 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 із застереженням.

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Як зазначено в Примітці 2.4 «Припущення про безперервність діяльності» Фонд здійснює діяльність в умовах воєнного стану, введеного в Україні в зв'язку з повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну. Цей фактор створює суттєву невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі та яка може вплинути на майбутні операції і можливість збереження вартості його активів. Характер та масштаби таких подій та їх можливі наслідки наразі є невизначеними. Вплив такої майбутньої невизначеності неможливо оцінити. 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.

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.

За винятком питання, викладеного у розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що немає інших ключових питань аудиту, інформацію щодо яких необхідно надати у нашому звіті.

Інші питання

1). Аудит фінансової звітності ПФН «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД» за попередній звітний період (2023 рік) не проводився в зв'язку з тим, що Фонд зареєстровано 14.12.2023 р. та ніякої діяльності не проводив.

2). Події після дати балансу. Аудитори звертають увагу на факт проведення на Товаристві у березні-квітні 2025 року оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості незалежним оцінювачем – ТОВ «АГЕНСТВО ЕКСПЕРТНОЇ ОЦІНКИ УКРАЇНИ» (код

ЄДРПОУ 40979051), результати якої будуть відображені у фінансовій звітності Товариства за 2025 рік.

Інформація, що не є фінансовою звітністю та звітом аудитора щодо неї

Управлінський персонал ТОВ «КУА «ПРОФІТ» несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) згідно «Положення про порядок складання та розкриття інформації компаніями з управління активами та особами, що здійснюють управління активами недержавних пенсійних фондів, та подання відповідних документів до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку» (Рішення НКЦПФР від 02.10.2013 р. № 1343 із змінами).

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 та 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 б необхідно було включити до звіту.

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

Управлінський персонал ТОВ «КУА «ПРОФІТ» несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності Фонду відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності, та за таку систему внутрішнього контролю, яку керівництво визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності управлінський персонал КУА «ПРОФІТ» несе відповідальність за оцінку здатності Фонду 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 Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому.

Ті, кого наділено найвищими повноваженнями (директор КУА «ПРОФІТ») несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Фонду.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку.

Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, якщо воно існує.

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

Виконуючи аудит відповідно до вимог МСА, ми використовуємо професійне судження та 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 заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму 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 компанію припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного відображення.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, інформацію про запланований обсяг і час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів 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 застосовне, щодо відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

Даний розділ підготовлено на виконання вимог Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження 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» № 555 від 22.07.2021р.

1. Думка аудитора щодо повного розкриття юридичною особою інформації про кінцевого бенефіціарного власника (у разі наявності) та структуру власності станом на дату аудиту або огляду, відповідно до вимог, встановлених Положенням про форму та зміст структури власності, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 19 березня 2021 року N 163, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року за N 768/36390

Фонд не є юридичною особою та не має кінцевого бенефіціарного власника, не розкриває інформацію про структуру власності.

2. Інформація про те, чи є суб'єкт господарювання: контролером/учасником небанківської фінансової групи; підприємством, що становить суспільний інтерес.

Фонд не є контролером/учасником небанківської фінансової групи;

Фонд не відноситься до підприємств, що становлять суспільний інтерес.

3. Інформація про наявність у суб'єкта господарювання материнських/дочірніх компаній із зазначенням найменування, організаційно-правової форми, місцезнаходження.

Станом на 31.12.2024 року материнські/дочірні компанії у Фонду відсутні.

4. 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)

У відповідності до норм Положення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками» № 1597 від 01.10.2015 р., дія Положення поширюється на професійних учасників фондового ринку, що провадять такі види діяльності як діяльність з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами). Відповідно, пруденційні показники Фондом не розраховуються.

5. Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) та ідентифікаційний код юридичної особи компанії з управління активами, яка управляє активами ІСІ на звітну дату.

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ», ідентифікаційний код юридичної особи 32733820, з місцезнаходженням за адресою: 03113, м. Київ, вул. Дружківська, буд. 10, ліцензія НКЦПФР на здійснення діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) Серія АЕ №294569, видана НКЦПФР – 07.11.2014 року, строк дії ліцензії з 07.11.2014 – необмежений.

6. Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) (для ПФ та КІФ).

ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД».

7. Тип, вид та клас фонду.

Тип фонду – Закритий;

Вид фонду – Кваліфікаційний;

Належність – Нерухомості.

8. Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування.

Дата свідоцтва 14.12.2023 року;

Номер свідоцтва 01559.

9. Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування.

Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування 23501559.

10. Строк діяльності інвестиційного фонду.

Аудитори, що брали участь в аудиторській перевірці:

Книш Ігор Володимирович – номер реєстрації у Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Розділ «Аудитори» № 102222.

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту фінансової звітності

Дата та номер договору на проведення аудиту, Договір № 73 від 18.02.2025 р.;

Дата початку проведення аудиту: 30 березня 2025 р.

Дата закінчення проведення аудиту: 09 червня 2025 р.

Ключовий партнер з аудиту

ТОВ АФ «Олеся»



Книш І.В.

Дата складання аудиторського висновку: 09.06.2025 року

м. Київ

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (ПАІЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД»)**
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
32733820		

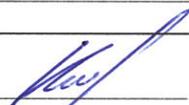
**Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)
за Рік 2024 р.**

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	66	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(34)	(-)
Праці	3105	(-)	(-)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	(2)	(-)
Зобов'язань з податків і зборів	3115	(52)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(-)	(-)
Витрачання на оплату авансів	3135	(-)	(-)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	(-)	(-)
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	(-)	(-)
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	(-)	(-)
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	(-)	(-)
Інші витрачання	3190	(44)	(-)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	-66	-
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	-	-
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	522	-
дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-

Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання: фінансових інвестицій необоротних активів	3255	(-)	(-)
Виплати за деривативами	3260	(7 615)	(-)
Витрачання на надання позик	3270	(-)	(-)
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3275	(-)	(-)
Інші платежі	3280	-	-
Інші платежі	3290	(-)	(-)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	-7 093	-
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від: Власного капіталу	3300	8 400	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Витрачання на: Викуп власних акцій	3345	(-)	(-)
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	(-)	(-)
Витрачання на сплату відсотків	3360	(-)	(-)
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	(-)	(-)
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	(-)	(-)
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	(-)	(-)
Інші платежі	3390	(-)	(-)
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	8 400	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	1 241	-
Залишок коштів на початок року	3405	-	-
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	1 241	-

Керівник



КОРОБЕНКО АНТОН СЕРГІЙОВИЧ

Головний бухгалтер



Іванчикова Наталія Володимирівна

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД»)** Дата (рік, місяць, число) **2025 01 01**
за ЄДРПОУ **32733820**

Територія **Святошинський р-н, м. Київ**

Організаційно-правова форма господарювання **Товариство з обмеженою відповідальністю**

Вид економічної діяльності **Управління фондами**

Середня кількість працівників **2 0**

Адреса, телефон **вулиця Дружківська, буд. 10, м. Київ, 03113**

Одиниця виміру: тис. грн. без десяткового знака (окрім розділу IV Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) (форма №2), грошові показники якого наводяться в гривнях з копійками)

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

за національними положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

КОДЦІ		
2025	01	01
32733820		
UA80000000000875983		
240		
66.30		

V

Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на **31 грудня 2024** р.

Форма №1 Код за ДКУД **1801001**

А К Т И В	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	7 674
первісна вартість інвестиційної нерухомості	1016	-	7 674
знос інвестиційної нерухомості	1017	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
первісна вартість довгострокових біологічних активів	1021	-	-
накопичена амортизація довгострокових біологічних активів	1022	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	-
Заборгованість за внесками до статутного капіталу інших підприємств	1036	-	-
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Гудвіл	1050	-	-
Відстрочені аквізиційні витрати	1060	-	-
Залишок коштів у централізованих страхових резервних фондах	1065	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	7 674
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
виробничі запаси	1101	-	-
незавершене виробництво	1102	-	-
готова продукція	1103	-	-
товари	1104	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Депозити перестрахування	1115	-	-
Векселі одержані	1120	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	-	153
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	1140	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніх розрахунків	1145	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	-	-
Поточні фінансові інвестиції	1160	-	-
Гроші та їх еквіваленти	1165	-	1 241
готівка	1166	-	-
рахунки в банках	1167	-	1 241
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Частка перестраховика у страхових резервах	1180	-	-
у тому числі в:			

резервах довгострокових зобов'язань	1181	-	-
резервах збитків або резервах належних виплат	1182	-	-
резервах незароблених премій	1183	-	-
інших страхових резервах	1184	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	-	1 394
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	-	9 068

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	-	500 000
Внески до незареєстрованого статутного капіталу	1401	-	-
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	-	-
емісійний дохід	1411	-	-
накопичені курсові різниці	1412	-	-
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	-	665
Неоплачений капітал	1425	(-)	(491 600)
Вилучений капітал	1430	(-)	(-)
Інші резерви	1435	-	-
Усього за розділом I	1495	-	9 065
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Пенсійні зобов'язання	1505	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
довгострокові забезпечення витрат персоналу	1521	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
благодійна допомога	1526	-	-
Страхові резерви	1530	-	-
у тому числі:	1531	-	-
резерв довгострокових зобов'язань		-	-
резерв збитків або резерв належних виплат	1532	-	-
резерв незароблених премій	1533	-	-
інші страхові резерви	1534	-	-
Інвестиційні контракти	1535	-	-
Призовий фонд	1540	-	-
Резерв на виплату джек-поту	1545	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Векселі видані	1605	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	-	3
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за одержаними авансами	1635	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за розрахунками з учасниками	1640	-	-
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	1645	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за страховою діяльністю	1650	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Відстрочені комісійні доходи від перестраховиків	1670	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	-	-
Усього за розділом III	1695	-	3
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
V. Чиста вартість активів недержавного пенсійного фонду	1800	-	-
Баланс	1900	-	9 068

Керівник

КОРОБЕНКО АНТОН СЕРГІЙОВИЧ

Головний бухгалтер

Іванчикова Наталія Володимирівна

¹ Кодифікатор адміністративно-територіальних одиниць та територій територіальних громад.

² Визначається в порядку, встановленому центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері статистики.

Підприємство **ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ
«ПРОФІТ» (ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД»)**

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

КОДИ		
2025	01	01
32733820		

(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід)
за Рік 2024 р.

Форма № 2 Код за ДКУД **1801003**

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	208	-
<i>Чисті зароблені страхові премії</i>	2010	-	-
<i>премії підписані, валова сума</i>	2011	-	-
<i>премії, передані у перестраховання</i>	2012	-	-
<i>зміна резерву незароблених премій, валова сума</i>	2013	-	-
<i>зміна частки перестраховиків у резерві незароблених премій</i>	2014	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	(-)	(-)
<i>Чисті понесені збитки за страховими виплатами</i>	2070	-	-
Валовий:			
прибуток	2090	208	-
збиток	2095	(-)	(-)
<i>Дохід (витрати) від зміни у резервах довгострокових зобов'язань</i>	2105	-	-
<i>Дохід (витрати) від зміни інших страхових резервів</i>	2110	-	-
<i>зміна інших страхових резервів, валова сума</i>	2111	-	-
<i>зміна частки перестраховиків в інших страхових резервах</i>	2112	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	-
<i>у тому числі:</i>	2121	-	-
<i>дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>дохід від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2122	-	-
<i>дохід від використання коштів, вивільнених від оподаткування</i>	2123	-	-
Адміністративні витрати	2130	(65)	(-)
Витрати на збут	2150	(-)	(-)
Інші операційні витрати	2180	(-)	(-)
<i>у тому числі:</i>	2181	-	-
<i>витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю</i>			
<i>витрати від первісного визнання біологічних активів і сільськогосподарської продукції</i>	2182	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	143	-
збиток	2195	(-)	(-)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	522	-
Інші доходи	2240	-	-
<i>у тому числі:</i>	2241	-	-
<i>дохід від благодійної допомоги</i>			
Фінансові витрати	2250	(-)	(-)
Втрати від участі в капіталі	2255	(-)	(-)
Інші витрати	2270	(-)	(-)

Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	665	-
збиток	2295	(-)	(-)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	665	-
збиток	2355	(-)	(-)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	2405	-	-
Накопичені курсові різниці	2410	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих та спільних підприємств	2415	-	-
Інший сукупний дохід	2445	-	-
Інший сукупний дохід до оподаткування	2450	-	-
Податок на прибуток, пов'язаний з іншим сукупним доходом	2455	-	-
Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	665	-

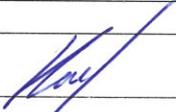
III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Назва статті	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	65	-
Разом	2550	65	-

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник



КОРОБЕЙКО АНТОН СЕРГІЙОВИЧ

Головний бухгалтер



Іванчикова Наталя Володимирівна

Підприємство

ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З
УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ
ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД»)
(найменування)

Дата (рік, місяць, число)

КОДН		
2025	01	01
32733820		

Звіт про власний капітал
за Рік 2024 р.

Форма №4

Код за ДКУД

1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	-	-	-	-	-	-	-	-
Коригування:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	-	-	-	-	-	-	-	-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	665	-	-	665
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) необоротних активів	4111	-	-	-	-	-	-	-	-
Дооцінка (уцінка) фінансових інструментів	4112	-	-	-	-	-	-	-	-
Накопичені курсові різниці	4113	-	-	-	-	-	-	-	-
Частка іншого сукупного доходу асоційованих і спільних підприємств	4114	-	-	-	-	-	-	-	-
Інший сукупний дохід	4116	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку, належна до бюджету відповідно до законодавства	4215	-	-	-	-	-	-	-	-
Сума чистого прибутку на створення спеціальних (цільових) фондів	4220	-	-	-	-	-	-	-	-

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Сума чистого прибутку на матеріальне заохочення	4225	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників: Внески до капіталу	4240	500 000	-	-	-	-	(500 000)	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	8 400	-	8 400
Вилучення капіталу: Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Зменшення номінальної вартості акцій	4280	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Придбання (продаж) неконтрольованої частки в дочірньому підприємстві	4291	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін у капіталі	4295	500 000	-	-	-	665	(491 600)	-	9 065
Залишок на кінець року	4300	500 000	-	-	-	665	(491 600)	-	9 065

Керівник



КОРОБЕНКО АНТОН СЕРГІЙОВИЧ

Головний бухгалтер



Іванчикова Наталія Володимирівна

Примітка 1. Інформація про підприємство, що звітує - інститут спільного інвестування

Повне найменування Фонду	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД»)
Повне найменування КУА	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (ТОВ «КУА «ПРОФІТ») – далі Товариство
Код за ЄДРПОУ	32733820
Номер та дата видачі свідоцтва про внесення відомостей про Фонд до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування (далі ЄДРІСІ)	Свідоцтво № 01559 від 14.12.2023 року
Код за ЄДРІСІ	23501559
Строк діяльності фонду	14 грудня 2023 року – 14 грудня 2028 року
Місцезнаходження	03113, м. Київ, вул. Дружківська, буд. 10
Керівник	Коробенко Антон Сергійович
Головний бухгалтер	Іванчикова Наталія Володимирівна
Проголошена емісія: Кількість ЦП (штук) Номінальна вартість ЦП (грн.) Власники ЦП	500 000 (П'ятсот тисяч) 500 000 000,00 грн. (П'ятсот мільйонів грн. 00 коп.) Юридична особа – резидент: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТВОЄ КОЛО ІНВЕСТ» код ЄДРПОУ 45161091 Фізичні особи (резиденти України)- 27 осіб
Основні напрями інвестиційної діяльності:	Фонд інвестуватиме в нерухоме майно, а саме землю (земельні ділянки) сільськогосподарського призначення (далі по тексту – нерухоме майно / нерухомість). При виборі землі (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення Фонд використовуватиме стратегію концентрації в регіонах: <ul style="list-style-type: none"> • з високою якістю ґрунтів та достатньою кількістю опадів, що є сприятливими для ефективного ведення рослинництва та отримання прибутку орендарями; • з високою конкуренцією за право орендувати та придбати землю, що забезпечить високий попит на інвестовані земельні ділянки в майбутньому. Компанія зосередиться на інвестуванні в нерухоме майно, яке на її думку має хороший потенціал у довгостроковій перспективі.
Обмеження інвестиційної діяльності:	Фонд здійснює інвестиційну діяльність з урахуванням обмежень, встановлених чинним законодавством України. Активи Фонду формуються з додержанням вимог, визначених статтею 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування». Вимоги до складу та структури активів Фонду встановлюються та застосовуються відповідно до вимог чинного законодавства України.

Примітка 2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Фонду є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Фонду для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Фонду за 2024 рік, що закінчується 31 грудня 2024 року, є Міжнародні стандарти фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО) та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2024 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена фінансова звітність Фонду чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2024 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Фонду Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

2.2. Зміни до МСФЗ/МСБО, які набули чинності

При складанні фінансової звітності Фонд застосував всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 01 січня 2024 року.

Нижче наводяться стандарти і роз'яснення МСФЗ, прийняті станом на 01.01.2024 р.

МСФЗ, МСБО та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування
МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)	<p>У вересні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB) випустила документ «Зобов'язання щодо оренди при продажу та зворотній оренді», який вносить зміни до МСФЗ 16 «Оренда» додаванням параграфу 102А.</p> <p>Якщо операція продажу з зворотною орендою кваліфікується як операція продажу згідно з МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з клієнтами", продавець-орендар повинен згодом оцінити своє зобов'язання з оренди за операцією продажу з зворотною орендою таким чином, щоб не визнавати прибуток або збиток, пов'язаний з правом користування, яке він зберігає.</p> <p>Правки встановлюють наступне:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Зобов'язання з оренди, первісно визнане продавцем-орендарем за операцією продажу з подальшою орендою, включає змінні орендні платежі, які не залежать від індексу або ставки, якщо їх можна обґрунтовано оцінити. Різниця між фактично здійсненими змінними орендними платежами та оціненими змінними орендними платежами, визнаними як частина первісного орендного зобов'язання, визнається у прибутку чи збитку в періоді, в якому вони були понесені. • Якщо оренда не є частиною операції продажу з подальшою орендою, зобов'язання з оренди не включають такі змінні платежі, які натомість відносяться на витрати у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбувається подія або умова, що спричиняє такі платежі. <p>Продавець-орендар застосовує ці зміни для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 р. або пізніше 1 січня 2024 року.</p>	01 січня 2024 року	Дозволено

	<p>Допускається дострокове застосування. Якщо продавець-орендар застосовує ці поправки для більш раннього періоду, він повинен розкрити цей факт. Продавець-орендар застосовує зобов'язання з оренди при продажу та зворотній оренді (див. параграф В1Г) ретроспективно відповідно до МСБО 8 до операцій з продажу та зворотної оренди операцій, укладених після дати першого застосування.</p>		
<p>МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (жовтень 2022)</p>	<p>У жовтні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) випустила стандарт "Довгострокові зобов'язання з певними умовами", який вніс зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання ковенантів. Поправки також стали відповіддю на занепокоєння зацікавлених сторін щодо класифікації такого зобов'язання як поточного або довгострокового. Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті ковенанти, які компанія повинна виконати на звітну дату або до неї. Ковенанти, яких компанія повинна дотримуватися після звітної дати (тобто майбутні ковенанти), не впливають на класифікацію зобов'язання на цю дату. Однак, якщо довгострокові зобов'язання підлягають виконанню в майбутньому, компанії тепер повинні будуть розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати. Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг. Якщо зобов'язання включає опціон контрагента на конвертацію, який передбачає передачу власних дольових інструментів компанії, опціон на конвертацію визнається або як капітал, або як зобов'язання, окремо від основного зобов'язання згідно з МСФЗ (IAS) 32 "Фінансові інструменти": Подання". Рада з МСФЗ роз'яснила, що коли компанія класифікує основне зобов'язання як поточне або довгострокове, вона може ігнорувати лише ті опціони на конвертацію, які визнаються як власний капітал.</p>	<p>01 січня 2024 року</p>	<p>Дозволено</p>
<p>МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні</p>	<p>Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою</p>	<p>Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ</p>	<p>Дозволено</p>

<p>підприємства" «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»</p>	<p>організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.</p>		
--	--	--	--

Нові МСФЗ, прийняті станом на 31.12.2024, ефективна дата яких не настала

Відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки», підприємство розглянуло всі нові та переглянуті стандарти, які були випущені, але ще не набули чинності на дату складання цієї фінансової звітності. Перелік таких стандартів і поправок включає:

Назва нового МСФЗ	Характер наступної зміни або змін в обліковій політиці	Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ	Дата, на яку компанія планує вперше застосувати МСФЗ	Аналіз впливу
<p>Поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7 «Контракти на відновлювану електроенергію»</p>	<p>Поправки регулюють облік фінансових інструментів, пов'язаних з електроенергією, залежною від погодних умов або інших природних факторів</p>	<p>1 січня 2026 року</p>	<p>Фонд планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року</p>	<p>Фонд не має контрактів, які стосуються відновлюваної електроенергії або електроенергії, залежної від природних факторів. Таким чином, зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду. Фонд не планує змінювати облікову політику у зв'язку з цими поправками</p>
<p>Щорічні покращення до МСФЗ – випуск 11 (МСФЗ 10, МСФЗ 9, МСФЗ 1, МСБО 7, МСФЗ 7)</p>	<p>Покращення спрямовані на уточнення та вдосконалення стандартів для підвищення зрозумілості та узгодженості облікових підходів</p>	<p>1 січня 2026 року</p>	<p>Фонд планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року</p>	<p>Компанія провела аналіз зазначених змін та дійшла висновку, що вони не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду, оскільки поточні облікові підходи вже відповідають принципам, уточненим у щорічних покращеннях. Відповідно, Фонд не очікує змін у своїй обліковій політиці чи у фінансових показниках</p>
<p>Поправки до класифікації та оцінки фінансових інструментів (поправки до МСФЗ 9 та МСФЗ 7).</p>	<p>Оновлення критеріїв класифікації фінансових інструментів для врахування складних фінансових продуктів</p>	<p>1 січня 2026 року</p>	<p>Фонд планує застосувати зміни з дати їх обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2026 року</p>	<p>Компанія провела оцінку потенційного впливу змін та дійшла висновку, що зміни не матимуть суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду. Поточна класифікація фінансових інструментів відповідає оновленим критеріям, тому зміни не потребують перегляду облікової політики або додаткових розкриттів</p>
<p>МСФЗ 18 «Подання та розкриття у фінансовій звітності»</p>	<p>Впровадження МСФЗ 18 передбачає фундаментальні зміни у підході до структури та подання фінансової звітності. Новий стандарт встановлює єдині вимоги до класифікації, подання та розкриття фінансової інформації, що включає:</p>	<p>1 січня 2027 року</p>	<p>Фонд планує застосувати стандарт з дати його обов'язкового набуття чинності – 1 січня 2027 року</p>	<p>Впровадження МСФЗ 18 суттєво вплине на фінансову звітність Фонду, зокрема: Необхідність перегляду облікової політики з метою узгодження з новими вимогами стандарту. Це включає зміну підходу до подання статей у звітах про фінансовий стан, сукупний дохід, зміни у власному капіталі та рух грошових коштів. Перекласифікація деяких елементів звітності, щоб відповідати новим правилам групування та розкриття інформації. Розширення обсягу приміток до фінансової звітності для забезпечення прозорості та відповідності новим вимогам щодо розкриття</p>

Назва нового МСФЗ	Характер наступної зміни або змін в обліковій політиці	Дата, з якої вимагається застосування МСФЗ	Дата, на яку компанія планує вперше застосувати МСФЗ	Аналіз впливу
	<p>Упорядкування подання фінансових звітів для забезпечення підвищеної прозорості та узгодженості. Встановлення єдиного підходу до групування статей у звітах.</p> <p>Уніфікацію форматів розкриття для покращення порівнянності фінансової звітності між компаніями. Вимогу до розкриття суттєвих облікових політик та ключових суджень більш детально та структуровано. Посилення вимог щодо розкриття інформації, яка є критичною для прийняття рішень користувачами фінансової звітності</p>			<p>суттєвих суджень, оцінок та ризиків.</p> <p>Збільшення обсягу підготовчої роботи, включаючи адаптацію систем фінансової звітності, навчання персоналу та розробку нових внутрішніх процедур для збору необхідної інформації.</p> <p>Вплив на прийняття рішень інвесторами та іншими зацікавленими сторонами, оскільки оновлена звітність забезпечуватиме краще розуміння діяльності компанії та фінансового стану.</p> <p>Компанія розробила план дій для впровадження МСФЗ 18, який включає: Визначення ключових областей, що підлягають зміні.</p> <p>Розробку оновленої структури фінансової звітності.</p> <p>Навчання відповідального персоналу.</p> <p>Тестове впровадження нових розкриттів у проміжній звітності до офіційного застосування.</p> <p>Компанія усвідомлює значний вплив МСФЗ 18 на діяльність Фонду та фінансову звітність і докладає всіх зусиль для підготовки до його ефективного застосування</p>

Керівництво КУА проаналізувало вищезазначені стандарти та поправки і дійшло висновку, що їх застосування не матиме суттєвого впливу на фінансову звітність Фонду у період їх первісного застосування, оскільки діяльність Фонду не підпадає під сферу їх застосування, крім МСФЗ 18 «Подання та розкриття у фінансовій звітності», випущеній у квітні 2024 року, набирає чинності з 1 січня 2027 року, і його впровадження матиме суттєвий вплив на фінансову звітність Фонду.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність 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 Фонд не зміг продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Керівництво Компанії вважає, що суттєвої невизначеності щодо можливості Товариства продовжувати свою діяльність на період, як мінімум 12 місяців з дати подання цієї фінансової звітності, не існує. Нам не відомі фактори, які могли би свідчити про неможливість продовжувати Товариством свою діяльність у майбутньому. Станом на дату звітності Товариство не має намірів припинити чи суттєво згорнути свою діяльність.

З 24 лютого 2022 року у зв'язку з тим що російська федерація розпочала широкомасштабне військове вторгнення в Україну. На території України тривають запеклі бойові дії, що призводять до загибелі тисяч мирних жителів. Деякі українські міста зруйновані. На території України введено воєнний стан.

За цей час було внесено низку змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану. Запроваджені особливості оподаткування, подання звітності, трудових відносин тощо. Уряд України зробив ряд публічних заяв про введення де яких мір підтримки фінансової стабільності, обмеження деяких видів діяльності, контроль та стабілізації рівня

інфляції та обмінного курсу гривні. Уряд України, НБУ, НКЦПФР приймають рішення покликати мінімізувати негативний вплив наслідків військової агресії Російської Федерації проти України та сприяти стабільності економіки і ринків капіталу.

08 серпня 2022 року НКЦПФР на підтримку дій Уряду з відновлення економіки зняла майже всі обмеження на здійснення операцій на ринках капіталу та організованих товарних ринках, які були введені Рішенням НКЦПФР № 144 від 08.03.2022 року «Про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу на період дії воєнного стану», відповідно до пункту 13 статті 8 Закону України «Про державне регулювання ринків капіталу та організованих товарних ринків» у зв'язку зі збройним нападом Росії на Україну та введенням воєнного стану з 24.02.2022 р.

НКЦПФР рішенням від 04.08.2022 року №1053 визнало таким, що втратило чинність, рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08 березня 2022 року № 144 «Про упорядкування проведення операцій на ринках капіталу на період дії воєнного стану» (зі змінами). Рішення №1053 набрало чинності з 08 серпня 2022 року.

Зважаючи на подібні рішення НКЦПФР Фонд має право здійснювати операції з активами Фонду та планує надалі проводити операції в рамках своєї діяльності.

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

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

В даний час управлінський персонал Компанії проводить аналіз можливого впливу умов, в яких опинилось Фонд на фінансове становище і результати його діяльності. При виявленні таких умов управлінський персонал буде робити все можливе для усунення негативних факторів на фінансову діяльність Фонду. Також на цей час не має можливості оцінити вплив на діяльність Фонду будь-яких нових заходів, які можуть бути прийнятими урядом України. Керівництво Компанії вважає, що Фонд зможе продовжувати подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Для мінімізації ризиків для працівників в період воєнного стану, персонал ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» був переведений на віддалену роботу з дому до майбутнього повідомлення, за виключенням осіб, які необхідні для запуску критично важливих сфер офісних систем. Керівництво провело тестування можливостей програмного забезпечення і систем для забезпечення плавного переходу до режиму віддаленої та безперебійної роботи всіх робочих процесів. Здоров'я і безпека співробітників залишаються в центрі уваги керівництва Компанії.

Очікуваний вплив на наступний звітний період

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

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

Управлінський персонал Товариства та учасники Фонду мають намір і в подальшому розвивати діяльність ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД»). На думку управлінського персоналу Товариства, застосування припущення

щодо здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі є адекватним, враховуючи належний рівень достатності його власного капіталу та наміри учасника надавати належну підтримку Фонду в разі необхідності.

2.5 Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Фонду затверджена управлінським персоналом Фонду 14 лютого 2025 року. Ні учасники Фонду, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається період з 01 січня 2024 року по 31 грудня 2024 року.

Примітка 3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості, за винятком оцінки за справедливою вартістю окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», з використанням методів оцінки фінансових інструментів дозволених МСФЗ 13 "Оцінки за справедливою вартістю. Такі методи оцінки включають 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. Загальні положення щодо облікових політик

3.2.1. 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 Фонду розроблена та затверджена керівництвом Фонду відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Фонд 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.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Склад комплексу фінансових звітів та назви форм фінансової звітності Фонду відповідають вимогам, встановленим МСБО 1 «Подання фінансових звітів», НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності» та форми Приміток, що розроблені у відповідності до МСФЗ.

Фінансова звітність включає:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31.12.2024р.,
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за період з 01 січня 2024 року по 31 грудня 2024 року,
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за період з 01 січня 2024 року по 31 грудня 2024 року,
- Звіт про власний капітал за період з 01 січня 2024 року по 31 грудня 2024 року,
- Примітки до фінансової звітності за період з 01 січня 2024 року по 31 грудня 2024 року, що містять стислий виклад суттєвих облікових політик та інші пояснювальні примітки.

Фінансова звітність підготовлена у грошовій одиниці України - гривні, з округленням до тисячних значень (в тис. грн.).

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно із затвердженою формою 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 Фонду.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Згідно з МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Фонд 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 визначає фінансові активи за 3 категоріями залежно від намірів та політики управління активами:

Фінансові активи, які оцінюються за амортизованою собівартістю, якщо метою утримання такого активу (тобто бізнес-моделлю) є отримання передбачених договором потоків грошових коштів (виключно основної суми та процентів);

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки у іншому сукупному доході (капіталі), якщо актив утримується у рамках бізнес-моделі, яка передбачає як отримання передбачених договором потоків грошових коштів, так і продажу активів.

Фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки у складі прибутку/збитку – всі інші активи, в тому числі, якщо договір містить один або декілька вбудованих похідних інструментів.

Фонд 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.

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

Облікова політика щодо подальшої оцінки фінансових інструментів розкривається нижче у відповідних розділах облікової політики.

3.3.2. Грошові кошти

Грошові кошти складаються з коштів на поточних та депозитних рахунках у банках.

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.3 цих Приміток.

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 у 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.

3.3.3. Дебіторська заборгованість

Дебіторська заборгованість – це фінансовий актив, який являє собою контрактне право отримати грошові кошти або інший фінансовий актив від іншого суб'єкта господарювання.

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Фонд стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту. Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою собівартістю.

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням рахунку резервів.

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не є істотними - на основі групової оцінки. Фактори, які Фонд розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника. Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платажів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів; негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість може бути нескасовно призначена як така, що оцінюється за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, якщо таке призначення усуває або значно зменшує невідповідність оцінки чи визнання (яку інколи називають «неузгодженістю обліку»), що інакше виникне внаслідок оцінювання активів або зобов'язань чи визнання прибутків або збитків за ними на різних підставах.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

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

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

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 оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість акцій, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за курсом на основному ринку для цього активу або, за відсутності основного ринку, на найсприятливішому ринку для нього. За відсутності свідчень на користь протилежного, ринок, на якому Фонд зазвичай здійснює операцію продажу активу, приймається за основний ринок або, за відсутності основного ринку, за найсприятливіший ринок.

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

Оцінка акцій, що входять до складу активів Фонду та перебувають у біржовому списку організатора торгівлі і при цьому не мають визначеного біржового курсу на дату оцінки, здійснюється за останньою балансовою вартістю.

Для оцінки акцій, що входять до складу активів Фонду та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною

оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливу вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

Якщо є підстави вважати, що балансова вартість суттєво відрізняється від справедливої, Фонд визначає справедливу вартість за допомогою інших методів оцінки. Відхилення можуть бути зумовлені значними змінами у фінансовому стані емітента та/або змінами кон'юнктури ринків, на яких емітент здійснює свою діяльність, а також змінами у кон'юнктурі фондового ринку.

Для оцінки балансової вартості таких акцій та паїв (часток) Фонд аналізує дані стверджені ринком та фінансову звітність емітента офіційно оприлюднену або надану емітентом.

Справедлива вартість акцій, обіг яких зупинений, у тому числі цінних паперів емітентів, які включені до Списку емітентів, що мають ознаки фіктивності, визначається із урахуванням наявності строків відновлення обігу таких цінних паперів, наявності фінансової звітності таких емітентів, результатів їх діяльності, очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Фінансові активи, обіг яких на дату оцінки не зупинений та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент/векселедавець таких фінансових активів ліквідований та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

3.3.5. Зобов'язання.

Кредиторська заборгованість визначається як зобов'язання тоді, коли Фонд стає стороною договору та, внаслідок цього набуває юридичне зобов'язання сплатити грошові кошти.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

Фонд сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

Фонд не має безумовного права відстрочити погашення зобов'язання протягом щонайменше дванадцяти місяців після звітного періоду.

Поточні зобов'язання визнаються за умови відповідності визначенню і критеріям визнання зобов'язань. Поточні зобов'язання оцінюються в подальшому за амортизованою вартістю.

Поточну кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Фонд оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвий.

3.3.6. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Фонд має юридичне право здійснювати залік визнаних у балансі сум і має намір або зробити взаємозалік, або реалізувати актив та виконати зобов'язання одночасно.

3.4. Облікові політики щодо основних засобів та нематеріальних активів

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Фонд визнає матеріальний об'єкт основним засобом, якщо він утримується з метою використання їх у процесі своєї діяльності, надання послуг, або для здійснення адміністративних і соціально-культурних функцій, очікуваний строк корисного використання (експлуатації) яких більше одного року.

Первісно Фонд оцінює основні засоби за історичною вартістю (собівартістю). У подальшому основні засоби оцінюються за їх історичною вартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності.

3.4.2. Подальші витрати.

Фонд не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. Ці витрати визнаються в прибутку чи збитку, коли вони понесені. В балансовій вартості об'єкта основних засобів визнаються такі подальші витрати, які задовольняють критеріям визнання активу.

3.4.3. Амортизація основних засобів.

Амортизація основних засобів Фондом нараховується прямолінійним методом з використанням таких щорічних норм:

будівлі	- 2 %;
машини та обладнання	- 7-15%
транспортні засоби	- 17 -20%
меблі	- 20 - 33%.
інші	- 14 - 50%

Амортизацію активу починають, коли він стає придатним для використання. Амортизацію активу припиняють на одну з двох дат, яка відбувається раніше: на дату, з якої актив класифікують як утримуваний для продажу, або на дату, з якої припиняють визнання активу.

3.4.4. Нематеріальні активи

Нематеріальні активи оцінюються за собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності. Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу з використанням щорічної норми 20%. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

Станом на 31 грудня 2024 року у фінансовій звітності нематеріальні активи відсутні.

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

На кожну звітну дату Фонд оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Фонд зменшує балансову вартість активу до суми його очікуваного відшкодування, якщо і тільки якщо сума очікуваного відшкодування активу менша від його балансової вартості. Таке зменшення негайно визнається в прибутках чи збитках, якщо актив не обліковують за переоціненою вартістю згідно з МСБО 16. Збиток від зменшення корисності, визнаний для активу (за винятком гудвілу) в попередніх періодах, Фонд сторнує, якщо і тільки якщо змінилися попередні оцінки, застосовані для визначення суми очікуваного відшкодування. Після визнання збитку від зменшення корисності амортизація основних засобів коригується в майбутніх періодах з метою розподілення переглянутої балансової вартості необоротного активу на систематичній основі протягом строку корисного використання.

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

3.5.1. Визнання інвестиційної нерухомості

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

Інвестиційна нерухомість визнається як актив тоді і тільки тоді, коли: (а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю, (б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

Якщо будівлі включають одну частину, яка утримується з метою отримання орендної плати та другу частину для використання у процесі діяльності Товариства або для адміністративних цілей, в бухгалтерському обліку такі частини об'єкту нерухомості оцінюються та відображаються окремо, якщо вони можуть бути продані окремо.

3.5.2. Первісна та послідувача оцінка інвестиційної нерухомості

Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за собівартістю. Витрати на операцію включаються до первісної вартості. Собівартість придбаної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.

Оцінка після визнання здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки. Прибуток або збиток від зміни в справедливій вартості інвестиційної нерухомості визнається в прибутку або збитку. Амортизація на такі активи не нараховується.

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку

коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Станом на 31 грудня 2024 року у фінансовій звітності інвестиційна нерухомість становить 7 674 тис. грн. до якої віднесено земельні ділянки придбані у фізичних осіб.

3.6. Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу

Фонд класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

3.7. Облікові політики щодо податку на прибуток

Відповідно до п.141.6.1 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).

3.8. Інші застосовані облікові політики, що є доречними для розуміння фінансової звітності

3.8.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Фонд має теперішню заборгованість (юридичну або конструктивну) внаслідок минулої події, існує ймовірність (тобто більше можливо, ніж неможливо), що погашення зобов'язання вимагатиме вибуття ресурсів, котрі втілюють у собі економічні вигоди, і можна достовірно оцінити суму зобов'язання.

3.8.2 Дохід від договорів з клієнтами

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід виникає в ході звичайної діяльності суб'єкта господарювання

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом звітного періоду у надходжень або покращення активів або зменшення зобов'язань, що веде до збільшення власного капіталу, окрім збільшення власного капіталу пов'язаного з отриманням внесків від учасників власного капіталу.

Контрактний актив – це право суб'єкта господарювання на компенсацію в обмін на товари або послуги, які суб'єкт господарювання передав клієнтові, якщо таке право обумовлене не плином часу, а іншими чинниками.

Контрактне зобов'язання – зобов'язання суб'єкта господарювання передати товари або послуги клієнтові, за які суб'єкт господарювання отримав компенсацію (або настав строк сплати такої суми) від клієнта.

Клієнт – сторона, яка уклала з суб'єктом господарювання договір на отримання товарів або послуг, які є результатом звичайної діяльності суб'єкта господарювання, в обмін на компенсацію.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Дохід від продажу фінансових інструментів, інвестиційної нерухомості або інших активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

Фонд передав покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

за Фондом не залишається ані подальша участь управлінського персоналу у формі, яка зазвичай пов'язана з володінням, ані ефективний контроль за проданими фінансовими інструментами, інвестиційною нерухомістю або іншими активами;

суму доходу можна достовірно оцінити;

ймовірно, що до Фонду надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією;

та витрати, які були або будуть понесені у зв'язку з операцією, можна достовірно оцінити.

Дохід від надання послуг відображається в момент виникнення незалежно від дати надходження коштів і визначається, виходячи із ступеня завершеності операції з надання послуг на дату балансу.

Дивіденди визнаються у прибутку або збитку лише коли:

- встановлення право суб'єкта господарювання на отримання виплати дивідендів;
- існує ймовірність надходження до суб'єкта господарювання економічних вигід, пов'язаних з дивідендами; та
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом звітної періоду у вигляді вибуття чи амортизації активів або у вигляді виникнення зобов'язань, результатом чого є зменшення чистих активів, за винятком зменшення, пов'язаного з виплатами учасникам.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.

Витрати негайно визнаються у звіті про прибутки та збитки, коли видатки не надають майбутніх економічних вигід або тоді та тією мірою, якою майбутні економічні вигоди не відповідають або перестають відповідати визнанню як активу у звіті про фінансовий стан.

Витрати визнаються у звіті про прибутки та збитки також у тих випадках, коли виникають зобов'язання без визнання активу.

Витрати, понесені у зв'язку з отриманням доходу, визнаються у тому ж періоді, що й відповідні доходи.

3.8.3. Умовні зобов'язання та активи.

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

Примітка 4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Фонд здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, 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 управлінського персоналу Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися від цих розрахунків. Области, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

4.1. Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, управлінський персонал 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 суджень управлінський персонал Фонду посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

вимоги МСФЗ, у яких ідеться про подібні та пов'язані з ними питання визначення, критерії визнання та концепції оцінки активів, зобов'язань, доходів та витрат у Концептуальній основі фінансової звітності.

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

4.2 Судження щодо справедливої вартості активів Фонду

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".

4.3 Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

Управлінський персонал 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.

Якби управлінський персонал Фонду використовував інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дата офери та коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

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

4.4 Судження щодо очікування термінів утримання фінансових інструментів

Управлінський персонал Фонду застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що є не підконтрольним управлінському персоналу Фонду фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.5. Використання ставок дисконтування

Станом на 23.02.2022 року середньозважена ставка за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 6,2% річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs> розділ «Статистика фінансових ринків» - Вартість строкових депозитів за даними статистичної звітності банків України.

Станом на 23.02.2022 року середньозважена ставка за портфелем банківських кредитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 12,2% річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/statistic/sector-financial/data-sector-financial#2fs> розділ «Статистика фінансових ринків» - Вартість кредитів за даними статистичної звітності банків України (без урахування овердрафту).

4.6 Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

5.1. Методики оцінювання та вхідні дані, використані для складання оцінок за справедливою вартістю

Фонд 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.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою	Методики оцінювання	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний)	Вихідні дані
--	---------------------	--	--------------

вартістю			
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	Ринковий	Офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий, витратний	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується / остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Інвестиційна нерухомість	Первісна оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інвестиційної нерухомості здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки.	Ринковий	Ціна на аналогічний актив на ринку

5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

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

Рівень 1 – сюди відносяться дані, що мають котирування на активних ринках на ідентичні активи або зобов'язання, до яких керівництво може мати доступ на дату оцінки;

Рівень 2 – відносяться вхідні дані (окрім цін котирування, віднесених до Рівня 1), які можна спостерігати для активу чи зобов'язання прямо чи опосередковано.

Рівень 3 – відносяться вхідні дані для активу чи зобов'язання, яких немає у відкритому доступі.

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)	
	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
1	2	3	4	5	6	7
Дата оцінки	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
Інші фінансові інвестиції	-	-	-	-	-	-
Інвестиційна нерухомість (земельні ділянки)	-	-	-	7 674	-	-
Гроші та їх еквіваленти (грн.)	-	-	-	1241	-	-

Враховуючи склад та структуру активів Фонду, будь-яких переміщень між рівнями ієрархії у звітному періоді не відбувалося.

Вплив періодичних оцінок справедливої вартості на прибутки/збитки Фонду у звітному періоді відсутній.

5.3. Інші розкриття, що вимагаються МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	01.01.2024	31.12.2024	01.01.2024	31.12.2024
1	2	3	4	5
Гроші та їх еквіваленти (тис грн.)	-	1241	-	1241
Інвестиційна нерухомість	-	7 674	-	7 674
Довгострокові фінансові інвестиції	-	-	-	-

Управлінський персонал 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.

Примітка 6. Звіт про фінансовий стан (тис грн.)

Стаття	Примітка	01.01.2024	31.12.2024
Активи			
Грошові кошти та їх еквіваленти	6.1	-	1241
Інвестиційна нерухомість	6.2	-	7674
Інші фінансові активи	6.3	-	-
Дебіторська заборгованість	6.4	-	153
Всього активів		-	9068
Зобов'язання			
Кредиторська заборгованість	6.4	-	3
Всього зобов'язання		-	3
Власний капітал			
Оплачений пайовий капітал	6.5	-	8400
Нерозподілений прибуток	6.6	-	665
Всього власний капітал		-	9065

6.1 Інвестиційна нерухомість

Всього по ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «ПРОФІТ» (ПАЙОВИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД НЕРУХОМОСТІ «ТВОЄ КОЛО. ЩОРІЧНИЙ ДОХІД») станом на 31.12.2024 року обліковується 30 земельних ділянок загальною первісною вартістю – 7 674 тис. грн. Всі земельні ділянки були придбані Фондом у звітному періоді у фізичних осіб на підставі договорів купівлі-продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення, які затверджені нотаріально.

Кількість земельних ділянок в Вінницькій області складає 6 шт.

Кількість земельних ділянок в Полтавській області складає 4 шт.

Кількість земельних ділянок в Хмельницькій області складає 19 шт.

Кількість земельних ділянок в Черкаській області складає 1 шт.

Всі земельні ділянки обліковуються за справедливою вартістю. Фонд не залучав незалежного оцінювача з проведення експертної грошової оцінки вартості земельних ділянок в 2024 році.

На думку управлінського персоналу Фонду, в зв'язку з тим, що земельні ділянки Фондом були придбані у серпні-грудні 2024 року, справедлива вартість даного активу станом на 31.12.2024 р не зазнала змін та складає 7 674 тис. грн.

Здається в оренду 29 земельних ділянок на підставі договорів з юридичними особами.

Фонд планує залучити незалежного оцінювача в майбутньому для визначення справедливої вартості інвестиційної нерухомості.

6.1. Грошові кошти та їх еквіваленти (тис грн.)

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Поточні рахунки в банках		
АБ "УКРГАЗБАНК"	-	-
Депозитні рахунки в банках		
АБ "УКРГАЗБАНК"	-	1241
Всього грошових коштів	-	-

Фонд не утримує суми грошових коштів, використання та обіг яких обмежений (обтяжений).

Інформація про рейтингові оцінки банку

Найменування рейтингового агентства	Ознака рейтингового агентства (уповноважене, міжнародне)	Дата визначення або поновлення рейтингової оцінки емітента або цінних паперів емітента	Рівень кредитного рейтингу емітента або цінних паперів емітента
Товариство з обмеженою відповідальністю «Рейтингове агентство «ІВІ-Рейтинг»	Уповноважене рейтингове агентство	15.05.2023	uaAA+
Товариство з обмеженою відповідальністю «Рейтингове агентство «Експерт-Рейтинг»	Уповноважене рейтингове агентство	11.04.2023	uaAA+
Міжнародне агентство Fitch Ratings	Міжнародне агентство	30.06.2023	CCC-

6.2. Довгострокові фінансові інвестиції (тис грн.)

Статті	01.01.2024	31.12.2024
Інші фінансові інвестиції	-	-
Усього довгострокових фінансових інвестицій	-	-

6.2.1. Довгострокові фінансові інвестиції (Інші фінансові інвестиції) станом на 31.12.2024р. відсутні

6.3. Інші фінансові активи (тис грн.) станом на 31.12.2024р.

Статті	01.01.2024	31.12.2024
Дебіторська заборгованість за розрахунками по оренді земельних ділянок		153
Дебіторська заборгованість за продані корпоративні правами	0	0
Усього інших фінансових активів за мінусом кредитного ризику	0	0

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу. Станом на 31.12.2024 року кредитний ризик Фондом не нараховувався.

Зміни щодо очікуваних кредитних збитків

Резерв під збитки що оцінюється в сумі, яка дорівнює:	31.12.2024	01.01.2024	Причини змін
12-місячним очікуваним кредитним збиткам, В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю	- - -	- - -	
очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії за:			
(і) фінансовими інструментами, за якими кредитний ризик зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є	-	-	

кредитно-знеціненими фінансовими активами	-	-	
В т.ч.: за депозитами;	-	-	
За дебіторською заборгованістю (позики)			
(ii) фінансовими активами, що є кредитно-знеціненими на звітну дату (але не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими активами)	-	-	
В т.ч.: за депозитами;	-	-	
За дебіторською заборгованістю (позики)	-	-	
(iii) торговельною дебіторською заборгованістю, договірними активами або дебіторською заборгованістю за орендою, для яких резерв під збитки оцінюється відповідно до параграфу 5.5.15 МСФЗ 9	-	-	
фінансових активів, що є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими активами	-	-	
Разом:	-	-	

6.3.1 Інші фінансові активи за строками погашення

Період, що закінчився 01.01.2024 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за продані корпоративні правами	-	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	-	-	-	-	-
Всього	-	-	-	-	-
Період, що закінчився 31.12.2024 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6
Дебіторська заборгованість за продані корпоративні правами	-	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	-	-	-	-	-
Всього	-	-	-	-	-

6.4. Кредиторська заборгованість (тис грн.)

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Кредиторська заборгованість з винагороди КУА	-	2
Інші поточні зобов'язання	-	1
Кредиторська заборгованість за придбані земельні ділянки	-	-
Усього зобов'язання	-	3

6.5. Пайовий капітал, грн.

Учасники ІСІ	01.01.2024	Відсоток	31.12.2024	Відсоток
Юридична особа – резидент: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ТВОЄ КОЛО ІНВЕСТ» код ЄДРПОУ 45161091	-	-	2 963 000,00	0,59
Фізичні особи – резиденти (27 особи)			5 437 000,00	1,09
Оформлені глобальним сертифікатом до розподілу за власниками	-	-	491 600 000,00	98,32
Всього	-	-	500 000 000,00	100,0

Протягом періоду з 01.01.2024 р. по 13.03.2024 р. розмір пайового капіталу було зареєстровано в обсязі 500 000 000,00 грн.

ТОВ «ТВОЄ КОЛО ІНВЕСТ» (код ЄДРПОУ 45161091) у звітному періоді придбало 8 400 інвестиційних сертифікатів Фонду за номінальною вартістю на суму 8 400 000,00 грн. та сплатило їх в установленому законодавством порядку. Вартість інвестиційних сертифікатів складалась з урахуванням величини вартості чистих активів Фонду на дату придбання та кількості розміщених інвестиційних сертифікатів.

Протягом звітного періоду ТОВ «ТВОЄ КОЛО ІНВЕСТ» придбані інвестиційні сертифікати Фонду розміщувало на біржі для подальшої реалізації, в результаті чого, станом на 31.12.2024 р. власниками інвестиційних сертифікатів є також 27 фізичних осіб – резидентів України..

6.6. Нерозподілений прибуток(тис грн.)

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Нерозподілений прибуток	-	665
Усього зобов'язання	-	-

Примітка 7. Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) /тис грн./

Стаття		01.01.2024	31.12.2024
Інші доходи	7.1	0	208
Інші фінансові доходи	7.2	0	522
Адміністративні витрати	7.3	0	(65)
Інші операційні витрати	7.4	0	-
Прибуток/(збиток) до оподаткування		0	665
витрати з податку на прибуток		0	0
чистий фінансовий результат		0	665

7.1. Інші доходи

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Дохід від реалізації послуг	0	208
Відновлення кредитного ризику	0	0
Дохід від реалізації фінансових інвестицій	0	0
Всього інші доходи	0	208

7.2. Інші фінансові доходи

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Відсотки за депозитами	0	522
Всього інші фінансові доходи	0	522

7.3. Адміністративні витрати

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Матеріальні затрати	0	0
Витрати на оплату праці	0	0
Відрахування на соціальні заходи	0	0
Амортизація	0	0

Інші операційні витрати /7.3.1/	0	65
Всього адміністративних витрат	0	65

7.3.1 Інші операційні витрати (в складі адміністративних витрат)

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Винагорода КУА	0	17
Депозитарні послуги	0	5
Винагорода аудиторів	0	0
Витрати пов'язані із забезпеченням діяльності ІСІ	0	43
Всього інших операційних витрат	0	65

7.4. Інші операційні витрати

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
Нарахування кредитного ризику	0	0
Всього інші операційні витрати	0	0

Примітка 8. Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

Звіт про рух грошових коштів за період за 2024 рік складено за вимогами МСБО 7 "Звіт про рух грошових коштів" за прямим методом. У звіті відображаються грошові потоки від операційної, інвестиційної та фінансової діяльності Фонду.

Стаття	01.01.2024	31.12.2024
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності		
Реалізація послуг	0	66
Витрачання на оплату товарів (робіт, послуг)	0	(34)
Інші витрачання		(98)
Чистий рух коштів від операційної діяльності	0	-66
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності		
Находження від реалізації фінансових інвестицій	0	0
Витрачання на придбання фінансових інвестицій		(7615)
Находження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках		522
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	0	-7093
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності		
Находження від власного капіталу	0	8400
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	0	8400
Чистий рух грошових коштів за звітний період	0	1241
Залишок коштів на початок року	0	0
Залишок коштів на кінець року	0	1241

Примітка 9. Звіт про власний капітал

Облік капіталу та прибутку (непокритого збитку) здійснюється відповідно до чинного законодавства. Вартість статей власного капіталу, яка відображена у звіті про власний капітал відповідає Балансу та статутним документам Інвестиційного фонду.

Стаття	Зареєстрований (пайовий) капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Всього
Станом на 01.01.2024 року			
Залишок на початок року	-		-
Чистий прибуток (збиток) за звітний період			
Розподіл прибутку: Виплати власникам (дивіденди)			
Разом змін у капіталі			
Залишок на кінець року	-		-

Стаття	Зареєстрований (пайовий) капітал	Додатковий капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Всього
Станом на 31.12.2024 р.					
Залишок на початок року	0	0	0	0	0
Чистий прибуток (збиток) за звітний період			665		665
Внески учасників: Внески до капіталу	500 000			(500 000)	
Погашення заборгованості з капіталу				8 400	8 400
Разом змін у капіталі	500 000		665	(491 600)	9 065
Залишок на кінець року	500 000		665	(491 600)	9 065

Примітка 10. Розкриття іншої інформації

10.1. Умовні зобов'язання

10.1.1. Судові позови

Проти Фонду відсутні судові позови зі сторони третіх осіб. Управлінський персонал Фонду вважає, що Фонд не понесе збитків, відповідно, забезпечення на покриття збитків у фінансовій звітності не створювалися.

10.1.2. Оподаткування

Внаслідок наявності в українському податковому законодавстві положень, які дозволяють більш ніж один варіант тлумачення, а також через практику, що склалася в нестабільному економічному середовищі, за якої податкові органи довільно тлумачать аспекти економічної діяльності, у разі, якщо податкові органи піддадуть сумніву певне тлумачення, засноване на оцінці керівництва економічної діяльності Фонду, ймовірно, що Фонд змушений буде сплатити додаткові податки, штрафи та пені.

10.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

Внаслідок ситуації, яка склалася в економіці України, а також як результат економічної нестабільності, що склалася на дату балансу, існує ймовірність того, що активи не зможуть бути реалізовані за їхньою балансовою вартістю в ході звичайної діяльності Фонду.

Ступінь повернення цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Фонду. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Фонду визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку управлінського персоналу Фонду, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

10.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про пов'язані сторони» пов'язана сторона – це фізична або юридична особа, пов'язана з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність. Пов'язаними особами зазвичай є: особи, частки яких становить понад 10% у капіталі Фонду; посадові особи та члени їх сімей; особи що діють від імені Фонду за відповідним дорученням, або особи, від імені яких діє Фонд; особи, які відповідно до Законодавства України контролюють діяльність Фонду; юридичні особи, що контролюються Фондом або разом з ним перебувають під контролем третьої особи; ТОВ «КУА «ПРОФІТ», його керівники та посадові особи.

Перелік пов'язаних осіб визначається Фондом (який не є юридичною особою) враховуючи сутність відносин, а не лише юридичну форму.

Афілійовані особи, що мають можливість контролювати:

Найменування юридичної особи та її відношення до Інвестиційного Фонду
ТОВ «КУА «ПРОФІТ» - компанія з управління активами

Посадові особи ТОВ «КУА «ПРОФІТ»:

Посада	Прізвище, ім'я, по батькові	Пряме та/або опосередковане володіння часткою в статутному капіталі Товариства (відсотки щодо кожного)
Директор	Коробенко Антон Сергійович	0,0%
Головний бухгалтер	Іванчикова Наталія Володимирівна	26,63%
Заступник директора	Власюк Віталій Володимирович	0,0%
Голова Наглядової Ради	Ейдельнант Дмитро Ігорович	9,38%
Член Наглядової Ради	Мінасян Олена Іванівна	13,92%
Член Наглядової Ради	Усенко Андрій Анатоліович	26,63%

Пов'язана особа	Вид заборгованості	01.01.2024	31.12.2024
ТОВ "КУА "ПРОФІТ"	Кредиторська заборгованість з винагороди з управління активами	0	2

Операції з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності, за звітний період не здійснювались.

10.3. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Управлінський персонал Фонду визнас, що діяльність Фонду пов'язана з ризиками і вартість чистих активів у нестабільному ринковому середовищі може суттєво змінитись унаслідок впливу суб'єктивних чинників та об'єктивних чинників, вірогідність і напрямок впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Управління ризиками управлінським персоналом Фонду здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

10.3.1. Кредитний ризик

Кредитний ризик - ризик того, що одна сторона контракту про фінансовий інструмент не зможе виконати зобов'язання і це буде причиною виникнення фінансового збитку іншої сторони. Кредитний ризик притаманний таким фінансовим інструментам, як поточні та депозитні рахунки в банках, облігації та дебіторська заборгованість.

Основним методом оцінки кредитних ризиків управлінським персоналом Фонду є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація в мережі Інтернет щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання. Фонд використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

ліміти щодо вкладень у фінансові інструменти в розрізі кредитних рейтингів за Національною рейтинговою шкалою;

ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами та випадки дефолту та неповернення депозитів протягом останніх п'яти років.

У Фонда відсутні фінансові активи, які були прострочені, або знецінилися станом на 31.12.2024 р.

10.3.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів. Фонд наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

Валютний ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструменту коливатимуться внаслідок змін валютних курсів.

Відсотковий ризик - це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових відсоткових ставок. Керівництво Товариства усвідомлює, що відсоткові ставки можуть змінюватись і це впливатиме як на доходи Товариства, так і на справедливу вартість чистих активів.

У Фонда станом на 31.12.2024р. відсутні активи, які б наражалися на дані ризики.

10.3.3. Ризик ліквідності

Ризик ліквідності - ризик того, що Фонд 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 дебіторською заборгованістю та іншими фінансовими активами, а також прогнозні потоки грошових коштів від операційної діяльності.

Період, що закінчився 01.01.2024 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	-	-	-	-	-
Всього	-	-	-	-	-
Період, що закінчився 31.12.2024 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Всього
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	3	-	-	-	3
Всього	3	-	-	-	3

10.4. Управління капіталом та активами

Фонд розглядає управління капіталом як систему принципів та методів розробки і реалізації управлінських рішень, пов'язаних з оптимальним формуванням капіталу з різноманітних джерел, а також забезпеченням ефективного його використання у діяльності Фонду. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом Компанії з управління активами (КУА).

Фонд здійснює управління капіталом з метою досягнення наступних цілей:

- зберегти зростання загальної вартості чистих активів;
- забезпечити належний прибуток учасникам Фонду;
- дотримання вимог до структури активів та мінімальної вартості активів Фонду.

Управлінський персонал Фонду здійснює огляд структури капіталу та активів на щомісячній основі. Управлінський персонал Фонду здійснює заходи з управління капіталом, спрямовані на зростання рівня рентабельності, за рахунок операцій з активами Фонду, оптимізації структури заборгованості, таким чином щоб забезпечити безперервність діяльності. А також виконується постійний аналіз динаміки складових власного капіталу Фонду та вживаються заходи для зменшення ризику «проїдання» капіталу.

Важливими процесами є забезпечення дотримання розміру мінімального обсягу активів, відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування»

Управлінський персонал КУА вважає, що загальна сума капіталу, управління яким здійснюється, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

10.5. Відповідність Інвестиційного фонду пруденційним нормативам

Нормативним документом який встановлює порядок обов'язкових до виконання пруденційних нормативів, визначення ризиків та порядок нагляду НКЦПФР за їх дотриманням є «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затверджене рішенням НКЦПФР від 01.10.2015 №1597.

Дія цього Положення, не застосовується до інститутів спільного інвестування не поширюються на пайові та корпоративні інвестиційні фонди.

На основі вищевказаного Інвестиційний фонд на дату складання фінансових звітів не проводив відповідні розрахунки.

10.6. Вартість чистих активів

Найменування показника	Значення показника
Активи фонду, грн.	9068543,27
Зобов'язання фонду, грн.	3528,63
Вартість чистих активів Фонду, грн.	9065014,64
Кількість інвестиційних сертифікатів, що знаходяться в обігу, штук	8 400
Вартість чистих активів в розрахунку на один інвестиційний сертифікат, грн.	1079,17

10.7. Події після дати балансу

Між датою складання Балансу 31.12.2024 р. та затвердження фінансової звітності 14.02.2025 р. жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності ФОНДУ та економічні рішення користувачів, не відбувалося, про що свідчить нижченаведена таблиця.

Подія	Наявність
Зміна учасників фонду	Ні
Прийняття рішення щодо реорганізації Фонду	Ні
Оголошення плану про припинення діяльності	Ні
Оголошення про значну реструктуризацію або про початок її запровадження	Ні
Істотні придбання активів, класифікація активів як утримуваних для продажу, інші вибуття активів або експропріація значних активів урядом	Ні
Знищення (втрата) активів Фонду внаслідок пожежі, аварії, стихійного лиха або іншої надзвичайної події	Ні
Аномально великі зміни після дати балансу в цінах на активи або в курсах обміну іноземних валют	Ні
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Фонду (ставка НБУ), зміна курсів валют	Ні
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	Ні
Початок крупного судового процесу, що виник виключно в наслідок подій, які відбулися після дати балансу	Ні
Прийняття законодавчих актів, які впливають на діяльність Фонду (ставка НБУ), зміна курсів валют	Ні
Прийняття значних зобов'язань або непередбачених зобов'язань, наприклад, унаслідок надання значних гарантій	Ні

Початок крупного судового процесу, що виник виключно внаслідок подій, які відбулися після дати балансу	Ні
Дивіденди за звітний період оголошені Фондом після дати балансу	Ні
Укладення контрактів щодо значних капітальних і фінансових інвестицій	Ні
Оголошення банкрутом дебітора Фондом, заборгованість якого раніше була визнана сумнівною	Ні
Переоцінка активів після звітної дати, яка свідчить про стійке зниження їхньої вартості, визначеної на дату балансу	Ні
Продаж запасів, який свідчить про необґрунтованість оцінки чистої вартості їх реалізації на дату балансу	Ні
Виявлення помилок або порушень законодавства, що призвели до перекручення даних фінансової звітності	Ні

Директор

Коробенко А.С.

Головний бухгалтер

Іванчикова Н.В.

