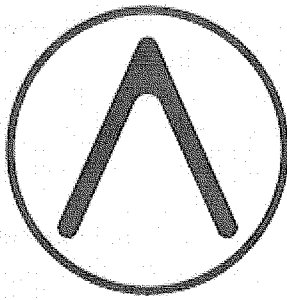


**Річна фінансова звітність
за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року
ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА
«ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ
КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
«АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
активи якого перебувають в управлінні
Приватного Акціонерного Товариства
«Компанія з Управління Активами
«АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
зі звітом незалежного аудитора**

м. Київ 2019 рік



ТОВ «МІЖНАРОДНИЙ ФІНАНСОВИЙ АУДИТ»

Код ЄДРПОУ 37024556. Свідоцтво АПУ № 4352

03179 м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5

+ 38 (050) 384 5758

+ 38 (067) 322 4651

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Керівництву ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Звіт щодо фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі - Фонду) за 2018 рік, що складається з: Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2018 року; Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід) за 2018 рік; Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2018 рік; Звіту про власний капітал за 2018 рік, та приміток до фінансової звітності за рік, що закінчився 31 грудня 2018 року, 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 2018 р., його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

Вартість поточних фінансових інвестицій відображено по рядку 1160 Балансу Фонду (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2018р. в сумі 70 554 тис. грн., у складі яких обліковуються акції ПрАТ«НовьюЕнерго»на 4 192тис. грн., ПрАТ«Прометей-Телеком» на 3 830 тис.грн. Ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо оцінки даних інвестицій, оскільки на дату надання висновку діє заборона на торгівлю акціями даних емітентів та вплив заборони торгівлі на оцінку даної інвестиції неможливо оцінити. В той же час, існує невизначеність, як щодо можливої вартості реалізації в майбутньому зазначених «Поточних фінансових інвестицій», так і щодо будь-яких надходжень доходів за ними, тому аудитор не може достовірно визначити розмір витрат від зменшення їх корисності. Управлінський персонал не проводив тестування на знецінення активів як того вимагає МСБО 36 «Зменшення корисності активів». Керуючись МСБО 10 «Події після звітного періоду» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» ми не можемо підтвердити справедливую вартість таких інвестицій, що представлені у фінансовій звітності за 2018 рік. Ми не змогли визначити, чи є потреба в будь яких коригуваннях цих сум.

Ми провели аналіз первинних документів, бухгалтерських регістрів, і дійшли висновку, що можливий вплив на фінансову звітність невиявлених викривлень є суттєвим, але не всеохоплюючим.

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на пункт 2.5. Примітки до фінансової звітності Фонду, що описує 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. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за поточний період. Ці питання розглядалися в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї; при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі **Основа для думки із застереженням**, ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Оцінки активів за справедливою вартістю

(Див. примітки до фінансової звітності 6.6. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у сукупному доході)

Ключове питання аудиту	Вирішення ключового питання під час аудиту
Оцінки фінансових активів за справедливою вартістю. Ми визначили це питання як ключове у зв'язку з суттєвістю залишків за статтею «Поточні фінансові інвестиції», значної питомої ваги в господарській діяльності, суб'єктивності судження керівництва щодо ризиків, в т.ч. ризиків від знецінення та розкриття застосування справедливої вартості в примітках до фінансової звітності.	Інформація щодо значущих облікових політик наведено у 6.6. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у сукупному доході. У відповідності до вимог МСФЗ фінансові активи суб'єктом господарювання при первісному визнанні оцінюються за справедливою вартістю відповідно до § 5.1 МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Фонд використовує методики оцінки фінансових активів (фінансових інвестицій), для яких найнижчий рівень (3 рівень) вхідних даних, який є важливим для оцінки справедливої вартості, не піддається спостереженню (ті що не мають котирувань та не є спостережуваними). Для визначення справедливої вартості фінансових активів процедури включали оцінку судження керівництва: оцінки фінансових інвестицій (представлені поточні фінансові інвестиції у вигляді акцій українських емітентів), припущення та інші судження керівництва стосовно питань визначення справедливої вартості фінансових інвестицій та ризики, в тому числі ризики можливого знецінення; припущення та інші судження керівництва стосовно оцінки справедливої вартості цінних паперів емітентів, щодо яких регулятором прийняті рішення про заборону торгівлі цінними паперами. Наші аудиторські процедури включали серед іншого:

вивчення облікових політик та практик управлінського персоналу оцінки фінансових активів шляхом проведення співбесіди, аналіз політик та оцінок управлінського персоналу на їх відповідність МСФЗ; вивчення прийнятої класифікації фінансових активів; оцінка основних методів визначення справедливої вартості фінансових активів (в т.ч. дисконтування); аналіз та визначення підходів щодо оцінки рівня ризику; аналіз первинних документів та управління розрахунків.

Інші питання

Аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» за рік, що закінчився 31 грудня 2017 року, був проведений іншим аудитором, який 14 березня 2018 року висловив думку із застереженням щодо цієї фінансової звітності з причин, висловлених в розділі «Основа для думки із застереженням».

Інша інформація

Управлінський персонал Фонду несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з Показників Фонду за 2018 рік, складених у відповідності до Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого рішенням НКЦПФР № 1597 від 01.10.2015 року (із змінами), а також інших відомостей, підготовлених відповідно до 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, затвердженого рішенням НКЦПФР від 02 жовтня 2012 року №1343, але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

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

У зв'язку з нашим аудитом фінансової звітності нашою відповідальністю є ознайомитися з іншою інформацією та при цьому розглянути, чи існує суттєва невідповідність між іншою інформацією і фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт. Ми не виявили таких фактів, які потрібно було б включити до звіту.

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

Управлінський персонал несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності відповідно до МСФЗ та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки. При складанні фінансової звітності управлінський персонал несе відповідальність за оцінку здатності Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі, розкриваючи, де це застосовно, питання, що стосуються безперервності діяльності, та використовуючи припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку, крім випадків, якщо управлінський персонал або планує ліквідувати Фонд чи припинити діяльність, або не має інших реальних альтернатив цьому. Ті, кого наділено найвищими повноваженнями, несуть відповідальність за нагляд за процесом фінансового звітування Фонду.

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит,

проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

- ідентифікуємо та оцінюємо ризики суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства чи помилки, розробляємо та виконуємо аудиторські процедури у відповідь на ці ризики, та отримуємо аудиторські докази, що є достатніми та прийнятними для використання їх як основи для нашої думки. Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю;
- отримуємо розуміння заходів внутрішнього контролю, що стосуються аудиту, для розробки аудиторських процедур, які б відповідали обставинам, а не для висловлення думки щодо ефективності системи внутрішнього контролю;
- оцінюємо прийнятність застосованих облікових політик та обґрунтованість облікових оцінок і відповідних розкриттів інформації, зроблених управлінським персоналом;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та, на основі отриманих аудиторських доказів, робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, що може поставити під значний сумнів здатність Фонда продовжувати свою діяльність на безперервній основі. 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 Фонд припинити свою діяльність на безперервній основі.
- оцінюємо загальне подання, структуру та зміст фінансової звітності включно з розкриттями інформації, а також те, чи показує фінансова звітність операції та події, що покладені в основу її складання, так, щоб досягти достовірного подання.

Ми повідомляємо тим, кого наділено найвищими повноваженнями, разом з іншими питаннями інформацію про запланований обсяг 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 їх про всі стосунки та інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовано, щодо відповідних застережних заходів.

З переліку всіх питань, інформація щодо яких надавалась тим, кого наділено найвищими повноваженнями, ми визначили ті, що були найбільш значущими під час аудиту фінансової звітності поточного періоду, тобто ті, які є ключовими питаннями аудиту. Ми описуємо ці питання в нашому звіті аудитора крім випадків, якщо законодавчим чи регуляторним актом заборонено публічне розкриття такого питання, або коли за край виняткових обставин ми визначаємо, що таке питання не слід висвітлювати в нашому звіті, оскільки негативні наслідки такого висвітлення можуть очікувано переважити його корисність для інтересів громадськості.

Звіт про інші правові та регуляторні вимоги

Основні відомості про ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Повне найменування	Публічне Акціонерне Товариство «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД
--------------------	---

	НЕРУХОМОСТІ»
Код за ЄДРПОУ	35689764
Вид діяльності за КВЕД	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Тип, вид та клас фонду	Корпоративний фонд закритого типу, недиверсифікованого виду
Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	07.04.2008, Свідоцтво № 1021-1 від 05.07.11 року
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	1321021
Строк діяльності інвестиційного фонду (для строкових інвестиційних фондів)	07.04.2008 р.- 07.04.2028р.(20 років)
Місцезнаходження	Україна, 01021, м. Київ, вул. Інститутська, 19-Б, оф.32

Основні відомості про ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі - «Товариство»)

Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Код за ЄДРПОУ	32856284
Вид діяльності за КВЕД	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Місцезнаходження	03040, м. Київ, проспект Голосіївський, 70, оф. 403
Ліцензія НКЦПФР на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), серія АВ №617849 від 06.04.2012р., строк дії ліцензії з 07.04.2012 р. необмежений	

Предметом діяльності Фонду є спільне інвестування, пов'язане з об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників (акціонерів) Фонду та доходів, отриманих від здійснення діяльності із спільного інвестування у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах, а також в інші активи, не заборонені чинним законодавством України з урахуванням обмежень, встановлених для корпоративних недиверсифікованих закритих інвестиційних фондів законодавством та нормативно-правовими актами Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

В даному розділі нами будуть розкриті питання, які не розкриті в фінансовій звітності, а також питання, що потребують розкриття у відповідності доп. 5 частини II Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами, затвердженого Рішенням Комісії № 991 від 11.06.2013 року (надалі - Вимоги 991), щодо нижчеперелічених питань.

Звітність є звітністю загального призначення і складена у відповідності до Міжнародних стандартів фінансової звітності. Стислий виклад Положення про облікову політику Фонду, затвердженої рішенням Наглядової ради Фонду протокол № 18 від 27 грудня 2017 року, розкрито в Примітці 3. Протягом звітного 2018 року відбулись зміни в обліковій політиці Фонду, керуючись підпунктом б) п. 5.4. Положення про облікову політику.

Звітність затверджена до випуску Загальними зборами учасників Публічного Акціонерного Товариства «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»- 12 березня 2019 року, протокол № 2 .від 12.03.2019 року.

1) Відповідності розміру статутного капіталу установчим документам

Корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» недиверсифікованого виду закритого типу створений відповідності до вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. №5080-VI. Регламент та Проспект емісії акцій ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (нова редакція) затверджено рішенням Наглядової ради ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» протокол №4 від 03.04.2014 р. Зміни до Проспекту емісії відбулися від 23.03.2015р. (протокол № 5), від 24.09.2015р. (протокол № 13), від 12.01.2017р. (протокол № 3). Останні зміни до Проспекту емісії відбувалися від 07.03.2018р. (протокол №6), в т. ч. щодо зміни дати припинення діяльності Фонду - до 07.04.2028р.) та від 22.01.2019 (протокол №2), в т.ч. щодо відомості про аудиторську фірму.

Станом на 31.12.2018р. розмір зареєстрованого статутного капіталу 100 000 тис.грн., який відображений в балансі Фонду та відповідає його установчим документам.

На нашу думку розмір статутного та власного капіталу Фонду відповідає вимогам установчих документів.

2) Формування та сплати статутного капіталу у встановлені законодавством терміни

Станом на 31 грудня 2018 року акціонерами ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є юридичні особи:

- ПрАТ СК «АЕЛІТА» (ЄДРПОУ 31351587) - 0,460 %
- ПрАТ СК «ФОРТЕ» (ЄДРПОУ 34615026) - 1,8610 %
- ТДВ СК «М-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 38924569) - 0,0410 %
- ТДВ СК «АРСЕНАЛ-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 39180855) - 0,1260 %
- ПрАТ СК «СТАР-ПОЛІС» (ЄДРПОУ 35810956) - 0,1320 %
- ПрАТ «Альтера Фінанс» (ЄДРПОУ 30702104) - 1,113 %
- ПрАТ СК «ВУСО» (ЄДРПОУ 31650052) - 0,012 %
- ПАТ СК «Кремін» (ЄДРПОУ 24559002) - 8,3210 %
- ПрАТ „Прометей Телеком” (ЄДРПОУ 33792630) - 1,5230 %
- ПрАТ "Укргазотрейд"(ЄДРПОУ 33717616) - 9,00%
- ПрАТ „ІФК”(ЄДРПОУ 33792667) - 2,4120 %
- ТОВ ФК «Авангард» (ЄДРПОУ 35379169) – 0,0510 %
- Товарна Біржа «ІННЕКС» (ЄДРПОУ 32388652) – 0,0130 %
- ТОВ "АЛЬФАКВАНТА ЛТД" (ЄДРПОУ 35810991) - 3,810 %
- ТОВ "Фінансова компанія "СПЕКТР" (ЄДРПОУ 40398859) - 1,3550%
- ТОВ «ОРІС КЕПІТАЛ» (ЄДРПОУ 38517051) – 0,170 %
- ПрАТ СК "ІНТЕР-ПОЛІС" (ЄДРПОУ 19350062) - 1,00%

Власний капітал Фонду станом на 31.12.2017р. складає 62 095 тис. грн., станом на 31.12.2018р. становить 72 846 тис. грн., і включає:

Показники	Станом на 31.12.18р.	Станом на 31.12.17р.
Зареєстрований капітал	100 000	100 000
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	41 070	30 319
Неоплачений капітал	(68 600)	(68 600)
Разом	72 846	62 095

Станом на 31.12.2018р. зареєстрований статутний капітал Фонду складає 100 000 тис. грн. Сплачений статутний капітал складає 31 400 тис. грн. На кінець звітного періоду розміщено 31 400 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 31 400 тис.грн., номінальна вартість однієї акції становить 1 тис. грн. Викуп власних акцій у акціонерів не здійснювався.

Неоплачений капітал становить 68 600 тис. грн. і складається з акцій, які станом на 31.12.2018 р. не розміщені і знаходяться на емісійному рахунку цінних паперів в кількості 68 600 штук у Національному депозитарії України, що становить 68,6% статутного капіталу.

Додатковий капітал (емісійний дохід) - у сумі 376 тис. грн. Протягом 2018 року Фонд не розміщував власні акції та не отримував емісійного доходу.

Станом на 31.12.2018 року Фонд не нараховував та не виплачував дивідендів.

Нерозподілений прибуток Фонду на суму 41 070 тис. грн. станом на 31.12.2018р. у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2008 – 2018 років нерозподіленого прибутку (збитку).

За результатами діяльності за звітний період було отримано прибуток в розмірі 10 751 тис.грн.

Бухгалтерський облік власного капіталу ведеться на балансових рахунках класу 4 Плану рахунків бухгалтерського обліку активів, капіталу, зобов'язань і господарських розрахунків. Дані аналітичного обліку відповідають даним синтетичного обліку.

Статутний капітал станом на 31.12.2018 року сформований згідно з вимогами Закону України «Про інститути спільного інвестування», інших законодавчих актів України та статуту Фонду, за рахунок внесків його учасників.

Статутний капітал, відповідає установчим документам Фонду і підтверджується даними реєстрів бухгалтерського обліку у сумі 100 000 тис. грн.

Статутний капітал Фонду станом на 31.12.2018 року сформовано та сплачено в розмірі 31 400 тис. грн.

3) Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) інвестиційного фонду відповідно до застосованих стандартів фінансової звітності. Зазначається інформація про суми активів, зобов'язань, зміни, які відбулися порівняно з попереднім періодом, фактори, які вплинули на розмір чистого прибутку (збитку), підтверджуються достовірність, повнота та відповідність законодавству даних щодо визнання, класифікації та оцінки активів та зобов'язань

3.1.Розкриття інформації про активи інвестиційного Фонду

Інформація щодо активів, яка наведена у фінансових звітах, розкрита у всіх суттєвих аспектах, у цілому відповідає Міжнародним стандартам фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО), за винятком активів, про які йдеться у розділі **Основа для думки із застереженням**.

Необоротні активи Фонду станом на 31.12.2018 року оцінені в сумі 692 тис. грн. і представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями, зокрема іншими фінансовими інвестиціями в сумі 692 тис. грн. Станом на 31.12.2017р. необоротні активи відсутні та протягом 2018 року відбулись зміни у зв'язку із придбанням 9,05% корпоративних прав ТОВ Інвестиційна компанія «А.І.С.Т.- Інвест» в сумі 692 тис. грн. Перекласифікації довгострокових фінансових інвестицій в інші фінансові інвестиції в 2018 році не було. Фінансові інвестиції у вигляді корпоративних прав оцінені та відображені в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності Фонду станом на 31.12.2018 року за собівартістю.

Оборотні активи Фонду в балансі станом на 31.12.2018 року оцінені в сумі 72 860 тис. грн. і представлені:

- дебіторською заборгованістю за товари, послуги (за розрахунками з реалізації цінних паперів) в сумі 2 295 тис. грн. зі строком погашення даної заборгованості менше 12-ти місяців з дати балансу. У 2018 році відбулося зменшення даної статті на 13 305 тис. грн.

- іншою поточною дебіторською заборгованістю в сумі 4 тис. грн., яка складається з передплати постачальникам та заборгованості постачальників. Строк погашення даної заборгованості менше 12-ти місяців з дати балансу. У 2018 році відбулося зменшення даної статті на 2 тис. грн.

- поточними фінансовими інвестиціями в сумі 70 554 тис. грн., що становило на 24 051 тис. грн. більше порівняно зі станом на початок 2018 року. До складу статті «Поточні фінансові інвестиції» включені акції українських емітентів в кількості 6 397 869 шт. на суму 70 554 тис. грн. В активах Фонду перебувають акції наступних емітентів ПрАТ «Новью Енерго» та ПрАТ «Прометей – Телеком», щодо яких НКЦПФР були прийняті відповідні рішення про заборону торгівлі цінними паперами, а саме вчинення торговцями цінними паперами правочинів з цінними паперами цих емітентів, пов'язаних з переходом прав власності на такі цінні папери. Станом на 31.12.2018 року портфель цінних паперів, що утримувався Фондом, оцінювався по ринковій вартості, біржовий курс був

відсутній, переоцінка акцій не проводилась. Після первісного визнання вони повинні оцінюватись за справедливою вартістю.

Дебіторська заборгованість Фонду не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгованість незначна. Фонд проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

Станом на 31 грудня 2018 року загальна сума резерву під очікувані кредитні збитки відсутня.

Резерв під ймовірне знецінення фінансових активів Фонд не визначав у зв'язку з тим, що за звітний 2018 рік зменшення вартості фінансових активів не здійснював.

Грошові кошти. Станом на 31.12.2018 року залишок грошових коштів на рахунках Фонду в національній валюті складає 7 тис. грн., що підтверджується виписками банку. Станом на 31.12.2017р. оцінені в сумі 2 тис. грн..

Поточний рахунок у національній валюті відкрито у банку АТ «Перший Український Міжнародний Банк». Грошових коштів та їх еквівалентів в іноземній валюті немає.

В порівнянні з даними на початок 2018 року активи, збільшились на 11 445 тис. грн. і відповідно складають 73 552 тис. грн. (ряд.1300 форми №1 «Баланс») за рахунок збільшення основних статей активів Фонду, описаних вище. Активи Фонду відображені у звітності достовірно відповідно до прийнятої облікової політики Фонду, затвердженої Фондом.

3.2. Розкриття інформації про зобов'язання інвестиційного Фонду

Інформація про зобов'язання і забезпечення Фонду, яка наведена у фінансових звітах, розкрита у всіх суттєвих аспектах і відповідає Міжнародним стандартам фінансової звітності (МСФЗ), включаючи Міжнародні стандарти бухгалтерського обліку (МСБО).

Визнання, достовірність оцінки, а також аналітичний та синтетичний облік зобов'язань в цілому відповідають вимогам МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи».

Зобов'язання Фонду відображені за достовірно визначеною оцінкою та в майбутньому існує ймовірність їх погашення.

Довгострокові зобов'язання і забезпечення відсутні.

Поточні зобов'язання і забезпечення станом на 31.12.2018 року становлять 706 тис. грн., та складаються з:

- поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги Фонду перед контрагентами, несплаченої на звітну дату балансу в сумі 14 тис. грн.
- інших поточних зобов'язань в сумі 692 тис. грн., що є заборгованістю за придбані в 2018 році корпоративні права в розмірі ТОВ «Інвестиційна компанія «А.І.С.Т.- ІНВЕСТ» (9,05%).

Поточні зобов'язання відображено за сумою погашення. Непередбачені зобов'язання та безнадійна кредиторська заборгованість станом на 31 грудня 2018 року у Фонду відсутні.

В порівнянні з даними на початок 2018 року поточні зобов'язання і забезпечення збільшились на 694 тис. грн. Строк погашення даної заборгованості менше 12-ти місяців з дати балансу.

Фонд здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ13 «Оцінка справедливої вартості» на кінець кожного звітного періоду.

3.3. Розкриття інформації про чистий прибуток (збиток) інвестиційного Фонду

Нами було перевірено достовірність даних про правильність класифікацій та оцінки доходу, правильність визначення балансового прибутку відповідно до чинного законодавства.

На думку аудитора, в усіх суттєвих аспектах бухгалтерський облік доходів від звичайної діяльності Фонду ведеться у відповідності до норм МСБО 18 «Дохід».

Фонд дотримується вимог МСБО 18 «Дохід», а саме: дохід визнається за принципом нарахування, коли є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигід, а сума доходу може бути достовірно визначена.

Основною вимогою до фінансової звітності Фонду щодо доходів і витрат є відповідність отриманих (визнаних) доходів сплаченим (визнаним) витратам, які здійснюються з метою отримання таких доходів.

З 1 січня 2018 року Фонд застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» отримує основний дохід від діяльності із спільного інвестування із оплатою протягом короткого періоду часу.

Визнання доходів за 2018 рік

Доходи це збільшення економічних вигод у вигляді збільшення активів або зменшення зобов'язань, що призводить до зростання власного капіталу. Фонд визнає дохід в звіті про фінансові результати за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Протягом звітного періоду Фонд здійснював операції з цінними паперами та отримував доходи.

У звітному періоді Фонд отримав доходів на загальну суму 13 142 тис. грн., які складаються з таких елементів:

- інші фінансові доходи у вигляді нарахованих відсотків за облігаціями внутрішньої державної позики на суму 4 тис. грн.
- інші доходи в сумі 13 138 тис. грн. у вигляді доходів від переоцінки акцій АТ «СК «Кремінь» на суму 9 492 тис. грн., від переоцінки облігацій внутрішньої державної позики на суму 2 тис. грн. та від реалізації акцій українських емітентів на суму 3 644 тис.

Визнання витрат за 2018 рік

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового 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 в звіті про фінансові результати:

- за умови відповідності визначенню та одночасно з визнанням збільшення зобов'язань або зменшення активів.
- негайно визнаються, 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.
- 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. Загальна сума витрат звітного періоду складає 2 391 тис. грн., що на 19 305 тис. грн. нижче ніж станом на 31.12.2017 р. за рахунок зниження інших витрат у вигляді собівартості реалізованих фінансових інвестицій.

Елементами витрат є:

- адміністративні витрати на суму 183 тис. грн., в тому числі витрати на оплату винагороди КУА на суму 66 тис. грн. та з оплати інших послуг, пов'язаних з діяльністю Фонду на суму 112 тис. грн.;
- інші витрати на суму 2 208 тис. грн. у вигляді собівартості реалізованих фінансових інвестицій (акцій українських емітентів)

Станом на 31.12.2018р. відстрочені податкові зобов'язання відсутні.

Чистим фінансовим результатом від діяльності Фонду у звітному періоді є прибуток у сумі 10 751 тис. грн.

Враховуючи нерозподілений прибуток, який обліковувався станом на 01.01.2018 року у сумі 30 319 тис. грн., прибуток за 2018 рік у сумі 10 751 тис. грн., сума нерозподіленого прибутку Фонду станом на 31.12.2018 р. склала 41 070 тис. грн.

Розкриття інформації щодо визначення результатів діяльності відповідає вимогам чинного законодавства.

Розкриття інформації щодо формування чистого прибутку (збитку) відображено у формі №2 Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід).

На нашу думку активи, зобов'язання та фінансовий результат, Фондом подано достовірно та повно у відповідності до вимог законодавства України, щодо питань визнання, класифікації та оцінки, за винятком активу, про які йдеться у розділі *Основа для думки із застереженням*.

4) Дотримання вимог нормативно-правових актів Комісії, що регулюють порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування (далі - ICI)

Розрахунок вартості чистих активів наведено в Таблиці 1:

(тис. грн.)		
Найменування показника	За попередній період	За звітний період
Активи Фонду (рядок 1300 Балансу), усього	62 107	73 552
Зобов'язання Фонду (рядок Балансу 1595, 1695, 1700), усього	12	706
Розрахункова вартість чистих активів Фонду: загальна сума активів (рядок Балансу 1300) - загальна сума зобов'язань (сума рядків Балансу 1595, 1695, 1700)	62 095	72 846

Під час проведення аудиту фінансової звітності Фонду встановлено, що Компанія з управління активами (яка управляє активами Фонду) визначала вартість чистих активів Фонду, а також звітувала до НКЦПФР у 2018 році у відповідності до Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР №1336 від 30.07.2013 року (із змінами)

Станом на 31.12.2018 року, враховуючи *Основу для висловлення думки з застереженням* даного звіту, ми не можемо стверджувати про відповідність вартості чистих активів вимогам законодавства станом на 31 грудня 2018 року.

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

Вимоги до складу та структури активів, що перебувають у портфелі ІСІ висуваються у Положенні про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, яке затверджене рішенням НКЦПФР №1753 від 10.09.2013 року.

Активи, що перебувають в портфелі Фонду, складаються з:

- корпоративних прав;
- цінні папери (акції українських емітентів, в т.ч. ОВГЗ);
- грошових коштів на поточному рахунку.

Під час планування та виконання аудиторських процедур ми не помітили нічого суттєвого що могло б змусити нас вважати, що твердження управлінського персоналу щодо дотримання вимог, стосовно складу та структури активів, що перебувають у портфелі Фонду, не відповідало б вимогам чинного законодавства.

На нашу думку, склад та структура активів Фонду відповідає вимогам чинного законодавства.

6) *Дотримання вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів ІСІ*

Впродовж 2018 року за рахунок Фонду сплачувались:

- винагорода компанії з управління активами – 66 тис. грн.;
- винагорода аудитору – 30 тис. грн.;
- послуги депозитарію – 39 тис. грн.;
- винагорода торгівці цінними паперами – 1 тис. грн.;
- витрати, пов'язані із обслуговування учасників ІСІ (в т.ч. розрахунково-касове обслуговування банком) – 46 тис. грн.

Розмір винагороди компанії з управління активами відповідає розміру, передбаченому п. 6 Регламенту Фонду, затвердженого рішенням Наглядової ради ПАТ «ЗНВКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» протокол від 03.04.2014 №4.

Склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок Фонду, відповідає вимогам Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13.08.2013 року № 1468 (із змінами).

На нашу думку витрати, відшкодовані за рахунок активів Фонду у 2018 році відображені в бухгалтерському обліку та розкриті у фінансовій звітності відповідно до вимог Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13.08.2013 року № 1468.

Максимальний розмір винагороди компанії з управління активами фонду не перевищував лімітів, який допускається вищезазначеним нормативним актом Комісії.

7) Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

Під час планування та виконання аудиторських процедур виявлено що Фонд у звітному періоді не планував і не проводив процедуру ліквідації.

8) Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом

Законодавством України встановлені вимоги до мінімального обсягу активів корпоративного інвестиційного фонду. Так, згідно пункту 1 статті 13 розділу II Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 року №5080-IV встановлено, що мінімальний обсяг активів корпоративного інвестиційного фонду становить 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації фонду як юридичної особи.

Вартість активів Фонду розраховувалась згідно з Положенням про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженим Рішенням НКЦПФР №1336 від 30.07.2013 року (із змінами).

За даними фінансової звітності Фонду, станом на 31.12.2018 року розмір його активів складає 73 552 тис. грн., що відповідає вимогам законодавства.

9) Наявність та відповідність системи внутрішнього аудиту (контролю), необхідної для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки

Згідно статуту КУА, служба внутрішнього аудиту (контролю) – це визначена окрема посадова особа, що проводить внутрішній аудит (контроль). Згідно наказу (розпорядження) ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» від 15.09.2014р. №11-К на посаду внутрішнього аудитора призначено Мисько С.Ф. Служба внутрішнього аудиту (контролю) утворена (призначена) рішенням Наглядової ради КУА, підпорядковується та звітує перед нею згідно Положення про Службу внутрішнього аудиту (контролю) ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент» (затвердженого рішенням Наглядової ради КУА, протокол від 15.08.2014р. № 12). Під час планування і виконання аудиторських процедур, ми провели ідентифікацію і оцінку ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства, для визначення їх впливу на повноту та відповідність фінансової звітності Фонду, активами якого управляє КУА, шляхом розгляду заходів внутрішнього контролю, а не з метою висловлення думки щодо ефективності служби внутрішнього контролю. Відповідно, ми не помітили суттєвих проблем, пов'язаних з ідентифікацією та оцінкою ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності Фонду внаслідок шахрайства, які потребують розкриття в цьому звіті незалежного аудитора (аудиторському висновку). Ми не помітили нічого суттєвого що могло б змусити нас вважати, що твердження управлінського персоналу щодо відповідності стану внутрішнього аудиту, в усіх суттєвих аспектах, не відповідало б вимогам чинного законодавства. Ефективність системи внутрішнього контролю потребує постійного вдосконалення, зважаючи на помилки, виявлені в процесі аудиту фінансової звітності за 2018, що викладено у розділі *Основа для думки із застереженням*.

За підсумками року та необхідністю підтвердження річної фінансової звітності проводиться зовнішній аудит.

На нашу думку система внутрішнього аудиту (контролю), необхідна для складання фінансової звітності, яка не містить суттєвих викривлень унаслідок шахрайства або помилки, функціонує у відповідності до внутрішніх регламентних документів, зокрема Положення про Службу внутрішнього аудиту.

10) Стан корпоративного управління відповідно до законодавства України

Корпоративне управління здійснюється КУА, що діє від імені, за рахунок та в інтересах Фонду відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 року за № 5080-VI та на підставі ліцензії на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку, а саме діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами).

Система корпоративного управління прийнятна та відповідає вимогам Статуту.

Органами Фонду є:

- Загальні збори учасників,
- Наглядова рада.

На нашу думку стан корпоративного управління Фонду, відповідає вимогам чинного законодавства.

11) Інформація про перелік пов'язаних осіб, які були встановлені аудитором у процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності. Зокрема, ознаки існування відносин і операцій з пов'язаними сторонами (зокрема афілійованими особами), що виходять за межі нормальної діяльності, які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудитору

Відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» зв'язана сторона – це фізична або юридична особа, зв'язані з суб'єктом господарювання, що складає свою фінансову звітність. Зв'язаними особами зазвичай є: особи, частка яких становить понад 10% у капіталі Фонду; посадові особи та члени їхніх 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 нею перебувають під контролем третьої особи; КУА та депозитарна установа, які обслуговують Фонд, їх керівники та посадові особи.

Пов'язані особи визначаються у відповідності до Закону України "Про інститути спільного інвестування". Пов'язаними визнаються юридичні та/або фізичні особи, відносини між якими можуть впливати на умови або економічні результати їх діяльності чи діяльності осіб, яких вони представляють і які відповідають будь-якій з таких ознак: юридична особа, що здійснює контроль за іншою юридичною особою або контролюється іншою юридичною особою чи перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою; фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за іншою юридичною особою; посадова особа іншої юридичної особи, уповноважена здійснювати від її імені юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правовідносин, а також члени сім'ї такої особи.

В процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності аудитором було встановлено перелік пов'язаних осіб Фонду та наведено в Таблиці 2:

№ з/п	Повна назва юридичної особи – власника (учасника), ім'я, по батькові фізичної особи – власника (учасника) та посадової особи Фонду	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи, або ідентифікаційний код фіз. особи	Місцезнаходження юридичної особи чи паспортні дані фізичної особи, про яку подається інформація
1	2	3	4	
1	ПрАТ "Альтера Ессет Менеджмент" "КУА	Управління активами	32856284	03040, м. Київ, проспект Голосіївський, 70, оф. 403
2	Скоренко Ірина Вікторівна	Керівник компанії з управління активами, яка здійснює управління активами Фонду, при укладанні договорів компанія діє від імені та в інтересах Фонду Голова Правління ПрАТ "КУА "Альтера Ессет Менеджмент"	2821700187	04114, м. Київ, вул. Автозаводська, 41, кв. 52

Ми провели перевірку операцій, здійснюваних із пов'язаними особами.

Відповідно до Закону про ІСІ ПрАТ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» володіє правом на отримання винагороди за надані нею послуги з управління активами Фонду. Порядок визначення розміру винагороди Компанії та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду затверджуються Регламентом Фонду. За 2018 рік загальна сума винагороди КУА склала 66 тис. грн., які включають перерахунок винагороди за 2017 рік в розмірі 14,91 грн. та фактично нараховану винагороду за січень – листопад 2018 року в сумі 66 тис. грн.

Загальна сума винагороди Компанії склала: у 2017 році – 35 тис. грн. у 2016 році - 32 тис. грн.. Згідно Регламенту Фонду розмір винагороди Компанії, без урахування премії, становить 0,1 (нуль цілих одна десята) відсотка вартості чистих активів Фонду.

Інших операцій між Фондом та його пов'язаними особами не проводилось.

Інформація щодо операцій із пов'язаними особами розкрита у фінансовій звітності Фонду за 2018 рік (п. 7.4 Приміток).

В ході перевірки аудитори не виявили ознак існування відносин та операцій з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності Фонду в 2018р., які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудитору.

На нашу думку операції з пов'язаними особами протягом 2018 року відображені у бухгалтерському обліку Фонду та розкриті у фінансовій звітності відповідно до вимог чинного законодавства.

12) Інформація про наявність подій після дати балансу, які не були відображені фінансовій звітності, може мати суттєвий вплив на фінансовий стан

Ми ознайомилися з інформацією, що стосується значних подій, які сталися після дати складання звітності та до дати надання аудиторського висновку. Оскільки існує можливий вплив таких подій на фінансову звітність, такий, якщо він був розкритий належним чином, міг би вплинути на рішення користувачів фінансової звітності

03 січня 2019 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ "ЗН КІФ «Альтера Фінанс – Фонд нерухомості», на яких затвердили річний перерахунок винагороди Компанії з управління активами за 2018 рік в сумі 26,92 грн. (протокол Наглядової Ради № 1 від 03 січня 2019 року). Події після дати балансу, які б суттєво вплинули на фінансовий стан Фонду відсутні.

Суттєві події у період між датою фінансової звітності Фонду та датою нашого звіту, які потребували б коригувань, або додаткових розкриттів у фінансовій звітності відсутні.

В той же час ми зауважуємо, що керуючись Міжнародним стандартом аудиту 560 «Подальші події» ми не несемо відповідальності за здійснення процедур або запитів стосовно фінансових звітів після дати аудиторського висновку. Протягом періоду, починаючи з дати надання нашого звіту до дати оприлюднення фінансових звітів, відповідальність за інформування аудитора про факти, які можуть вплинути на фінансові звіти, несе управлінський персонал Фонду.

13) Інформація про ступінь ризику ІСІ на основі аналізу результатів пруденційних показників діяльності таких ІСІ

Ступінь ризику регламентовано вимогами Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), затвердженого рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015 року (далі – Положення №1597).

Оцінка динаміки вартості чистих активів ІСІ на 31.12.2018р. показала, що значення показника відносної зміни вартості чистих активів ІСІ (r) у розрахунку на один цінний папір ІСІ відповідає оптимальним значенням зміни показника для Фонду, що знаходиться в управлінні КУА.

На нашу думку, пруденційні показники Фонду станом на 31.12.2018 року відповідають їх нормативному значенню.

14) Інша фінансова інформація відповідно до законів України та нормативно-правових актів Комісії

В Фонді відсутні прострочені зобов'язання щодо сплати податків та зборів, несплачених штрафних санкцій за порушення законодавства про фінансові послуги, у тому числі на ринку цінних паперів.

15) Основні відомості про аудиторську фірму:

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів:	Товариство з обмеженою відповідальністю «Міжнародний фінансовий аудит»
Код за ЄДРПОУ:	37024556

Номер і дата видачі Свідоцтва про включення до Реєстру аудиторських фірм та аудиторів, виданого АПУ	Свідоцтва про внесення до Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності № 4352, виданого згідно з рішенням Аудиторської палати України від 25 березня 2010 року №212/4 чинне до 26 березня 2020 року;
Включено до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 4352	Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОBOB'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОBOB'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ, ЩО СТАНОВЛЯТЬ СУСПІЛЬНИЙ ІНТЕРЕС
Номер, серія, дата видачі Свідоцтва про внесення до Реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, виданого Комісією	Свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку про внесення до реєстру аудиторських фірм, які можуть проводити аудиторські перевірки професійних учасників ринку цінних паперів, Реєстраційний номер Свідоцтва: 419. Серія та номер Свідоцтва: П000419. Строк дії Свідоцтва: з 18.10.2017 року чинне до 26.03.2020 року
Свідоцтво про відповідність системи контролю якості	Номер бланку 0795, Рішення АПУ №362/4 від 26.06.18, дійсне до 31.12.2023
Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку, та серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ	Незалежний аудитор: Арцев Мирослав Юхимович здійснює діяльність на підставі сертифіката аудитора Серія А № 005664, виданого рішенням Аудиторської палати України №134 від 29 квітня 2004 року та чинного до 29 квітня 2019 року
Місцезнаходження	03179, м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5

16) Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- дата та номер договору на проведення аудиту	№ 01/01; КУА-04/1/19 від 11.01.2019
- дата початку аудиту	12.01.2019
- дата закінчення проведення аудиту	27.03.2019
місце проведення аудиту	03179, м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5
розмір винагороди за договором	25 000,00 (двадцять п'ять тисяч) гривень 00 коп. без ПДВ

Додаткова інформація, яка наводиться на вимогу статті 14 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 № 2258.

Вибір суб'єкта аудиторської діяльності

Ми були обрані аудитором фінансової звітності Фонду за 2018 рік рішенням Загальних зборів учасників ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» №1 від 08.01.2019 року щодо призначення САД на проведення обов'язкового аудиту. Дата призначення нас аудиторами – 08 січня 2019р.

Тривалість виконання аудиторського завдання – один рік, аудит фінансової звітності Фонду за 2018 рік ми здійснюємо вперше.

Аудиторські оцінки:

Основна відповідальність за запобігання й виявлення ризиків викривлення фінансової звітності, зокрема внаслідок шахрайства покладається як на тих, кого наділено найвищими повноваженнями, так і на управлінський персонал суб'єкта господарювання.

Ризики на рівні фінансової звітності можуть виникати, зокрема, внаслідок недоліків середовища контролю, а саме недостатньої компетентності управлінського персоналу, відсутності нагляду за складанням фінансової звітності, блокуванням управлінським персоналом внутрішнього контролю, схильності до привласнення активів.

Ми провели аудит відповідно до МСА, які покладають на нас відповідальність за отримання достатньої впевненості у тому, що фінансова звітність у цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства чи помилки. Через властиві обмеження аудиту існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення фінансової звітності можна не виявити навіть у тому разі, якщо аудит належно спланований і виконується відповідно до МСА.

Ми виконали наш аудит, визначаючи суттєвість та оцінюючи ризик суттєвого викривлення фінансової звітності.

Ідентифікацію та оцінку ризиків суттєвого викривлення ми провели:

- на рівні фінансової звітності;
- на рівні тверджень для класів операцій, залишків рахунків і розкриття інформації.

Ідентифікуючи ризики суттєвого викривлення у фінансовій звітності, ми застосовували професійний скептицизм.

Ризики на рівні фінансової звітності можуть виникати, зокрема, внаслідок недоліків середовища контролю, а саме недостатньої компетентності управлінського персоналу, відсутності нагляду за складанням фінансової звітності, блокуванням управлінським персоналом внутрішнього контролю, схильності до привласнення активів.

На підставі інформації, зібраної у процесі проведення процедур оцінки ризиків на рівні фінансової звітності, включаючи аудиторські докази, отримані при оцінці структури заходів контролю та встановленні того, чи були вони запроваджені, ми не виявили перелічених ризиків, які привели до модифікації нашого висновку.

Ризики на рівні тверджень щодо класів операцій та подій, а також пов'язаних розкриттів протягом періоду аудиту, можна описати як:

- настання - операції та події, які були зареєстровані або розкриті дійсно мали місце і стосуються суб'єкта господарювання;
- повнота - всі операції та події, які повинні реєструватися, були зареєстровані, а всі пов'язані розкриття, які необхідно було включити у фінансову звітність, було включено;
- точність - суми та інші дані, пов'язані із зареєстрованими операціями і подіями, були записані правильно, а пов'язані розкриття були відповідно виміряні й викладені;
- закриття періоду - операції та події були зареєстровані у правильному обліковому періоді;
- класифікація - операції та події були зареєстровані на належних рахунках;
- подання - операції та події відповідно узагальнені або деталізовані й чітко викладені, а пов'язані розкриття є релевантними та зрозумілими в контексті вимог застосовної концептуальної основи фінансового звітування.

Заходи системи внутрішнього контролю Фонду є достатніми для контролю та запобігання ризикам суттєвого викривлення на рівні тверджень щодо класів операцій.

Ризики на рівні тверджень щодо залишків рахунків та відповідних розкриттів у фінансовій звітності ми оцінювали наступним чином:

- існування - активи, зобов'язання та власний капітал наявні;
- права та зобов'язання - суб'єкт господарювання має або контролює права на активи, а зобов'язання є зобов'язаннями суб'єкта господарювання;
- повнота - всі активи, зобов'язання та власний капітал, які мають реєструватися, були зареєстровані, а всі пов'язані розкриття, які необхідно було включити у фінансову звітність, було включено;
- точність, оцінка та розподіл - активи, зобов'язання та власний капітал включені до фінансової звітності у відповідних сумах, усі пов'язані з цим коригування щодо оцінки або розподілу належно зареєстровані, а пов'язані розкриття було відповідно виміряні та викладені;

- класифікація – активи, зобов'язання та участь у капіталі було відображено на відповідних рахунках;
- подання – активи, зобов'язання та участь у капіталі відповідно узагальнені або деталізовані та чітко викладені, а пов'язані розкриття є релевантними і зрозумілими в контексті вимог застосовної концептуальної основи фінансового звітування.

Ми вважаємо заходи системи внутрішнього контролю Фонду достатніми для контролю та запобігання ризикам суттєвого викривлення на рівні залишків рахунків та відповідних розкриттів на кінець періоду.

Результативність аудиту в частині виявлення порушень, зокрема, пов'язаних із шахрайством:

Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності внаслідок шахрайства проводилась відповідно до МСА 240 «Відповідальність аудитора, що стосується шахрайства, при аудиті фінансової звітності». Ризик невиявлення суттєвого викривлення внаслідок шахрайства є вищим, ніж для викривлення внаслідок помилки, оскільки шахрайство може включати змову, підробку, навмисні пропуски, неправильні твердження або нехтування заходами внутрішнього контролю.

Під час виконання процедур оцінки ризиків і пов'язаної з ними діяльності для отримання розуміння суб'єкта господарювання та його середовища, включаючи його внутрішній контроль, як цього вимагає МСА 315 «Ідентифікація та оцінка ризиків суттєвих викривлень через розуміння суб'єкта господарювання і його середовища», ми виконали процедури оцінки стану внутрішнього контролю Фонду.

Система внутрішнього контролю спрямована на упередження, виявлення і виправлення суттєвих помилок, забезпечення захисту і збереження активів, повноти і точності облікової документації та включає адміністративний та бухгалтерський контроль. Бухгалтерський контроль забезпечує достовірність звітності та включає попередній, первинний (поточний) і подальший контроль. Оцінюючи вищенаведене, нами зроблено висновок щодо адекватності процедур внутрішнього контролю Фонду.

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

Для оцінки ризиків суттєвих викривлень внаслідок шахрайства ми використовували своє професійне судження. Протягом виконання аудиторських процедур ми отримали розуміння системи контролю, які були розроблені та впроваджені управлінським персоналом Фонду для запобігання та виявлення шахрайства.

Під час аудиту ми не знайшли фактів та тверджень про шахрайство, які б могли привернути нашу увагу. На нашу думку, заходи контролю, які застосовував та яких дотримувався управлінський персонал Фонду для запобігання й виявлення шахрайства, є відповідними.

Узгодженість аудиторського звіту з додатковим звітом для тих, кого наділено найвищими повноваженнями:

Цей аудиторський звіт узгоджений із додатковим звітом для тих, кого наділено найвищими повноваженнями від 26 березня 2019 року.

Інші послуги:

Протягом звітного року ми не надавали послуги, заборонені законодавством та перелічені у частині 4 ст. 6 Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» від 21.12.2017 р. № 2258.

Ми підтверджуємо, що ключовий партнер з аудиту та ТОВ «МФА» є незалежними від ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ

АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» протягом проведення аудиту фінансової звітності Фонду за 2018 рік.

У звітному році ТОВ «МФА» не надавало Фонду інші послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

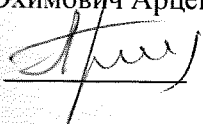
Обсяг аудиту та властиві для аудиту обмеження:

Аудит передбачає виконання аудиторських процедур для отримання аудиторських доказів стосовно сум та розкриттів у фінансовій звітності. Відбір процедур залежить від судження аудитора, включаючи оцінку ризиків суттєвих викривлень фінансової звітності внаслідок шахрайства або помилки. Виконуючи оцінку цих ризиків, аудитор розглядає заходи внутрішнього контролю, що стосуються складання та достовірного подання суб'єктом господарювання фінансової звітності, з метою розробки аудиторських процедур, які відповідають обставинам, а не з метою висловлення думки щодо ефективності внутрішнього контролю суб'єкта господарювання. Аудит включає також оцінку відповідності використаних облікових політик, прийнятність облікових оцінок, виконаних управлінським персоналом, та оцінку загального подання фінансової звітності.

Внаслідок властивих аудиту обмежень, які є наслідком характеру фінансової звітності, характеру аудиторських процедур, потреби, щоб аудит проводився у межах обґрунтованого періоду часу та за обґрунтованою вартістю, а також внаслідок обмежень, властивих внутрішньому контролю, існує неминучий ризик того, що деякі суттєві викривлення у фінансовій звітності можуть бути не виявлені навіть в тому разі, якщо аудит належно спланований та виконується відповідно до МСА.

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Мирослав Юхимович Арцев

Директор



Арцев М.Ю.

м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5

17 березня 2019 року



Додаток 1

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

Дата (рік, місяць, число)

Коди

2019 01 01

Підприємство

Публічне акц.товариств."Закр.Недиверс.Корпорат.Інвест.Фонд
"АЛЬТЕРА ФІНАНС-ФОНД НЕРУХОМОСТІ"

за ЄДРПОУ

35689764

Територія

Печерський р-н м. Київ

за КОАТУУ

8038200000

Організаційно-правова форма господарювання

за КОПФГ

230

Вид економічної діяльності

Трасти, фонди та подібні фін. суб'єкти

за КВЕД

64.30

Середня кількість працівників 1

Адреса, телефон Україна, 01021, Печерський р-н, Київ, Інститутська, буд. 19-Б,

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

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

за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку

за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан)

на 31 грудня 2018 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

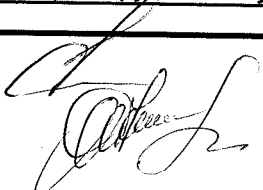
Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	-	692
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	-
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	-	692
II. Оборотні активи			
Засади	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	15 600	2 295
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
інша поточна дебіторська заборгованість	1155	2	4
Поточні фінансові інвестиції	1160	46 503	70 554
Гроші та їх еквіваленти	1165	2	7
Рахунки в банках	1167	2	7
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	62 107	72 860
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	62 107	73 552

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4

I. Власний капітал			
Виділений (пайовий) капітал	1400	100 000	100 000
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Податковий капітал	1410	376	376
Емісійний дохід	1411	376	376
Резервний капітал	1415	-	-
нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	30 319	41 070
неоплачений капітал	1425	(68 600)	(68 600)
Виключений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	62 095	72 846
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Виділені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
Усього за розділом II	1595	-	-
III. Поточні зобов'язання і забезпечення			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	12	14
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
інші поточні зобов'язання	1690	-	692
Усього за розділом III	1695	12	706
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття			
Баланс	1700	-	-
		62 107	73 552

Головний бухгалтер

Головний бухгалтер



Скоренко І.В.

Фрикова Н.Ю.

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2019	01	01
35689764		

Публічне акц.товариств."Закр.Недиверс.Корпорат.Інвест.Фонд
"АЛЬТЕРА ФІНАНС-ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2018 р.

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Споживчість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Валовий :			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	-	-
Адміністративні витрати	2130	(183)	(89)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	-	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(183)	(89)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	4	-
Інші доходи	2240	13 138	52 062
Фінансові витрати	2250	-	-
Витрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(2 208)	(21 607)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	10 751	30 366
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	10 751	30 366
збиток	2355	-	-

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Оцінка (уцінка) необоротних активів	2400	-	-
Оцінка (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	10 751	30 366

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	181	89
Разом	2550	181	89

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	-	-

Головний бухгалтер

Головний бухгалтер

Скоренко І.В.

Фрикова Н.Ю.

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

Дата (рік, місяць, число) 2018 12 31
за ЄДРПОУ 35689764

Підприємство

Публічне акц.товариств."Закр.Недиверс.Корпорат.Інвест.Фонд
"АЛЬТЕРА ФІНАНС-ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2018 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
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	4	-
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	(182)	(80)
Прощ	3105	-	-
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань із податків і зборів	3115	-	-
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	-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(178)	(80)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	1 348	98
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
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	3255	(1 165)	(20)
необоротних активів	3260	-	-

Виплати за деривативами	3270	-	-
Виплати на надання позик	3275	-	-
Виплати на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	183	78
III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності			
Надходження від:			
Власного капіталу	3300	-	-
Отримання позик	3305	-	-
Надходження від продажу частки в дочірньому підприємстві	3310	-	-
Інші надходження	3340	-	-
Виплати на:			
Виплат власних акцій	3345	-	-
Поповнення позик	3350	-	-
Сплата дивідендів	3355	-	-
Виплати на сплату відсотків	3360	-	-
Виплати на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	-	-
Виплати на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Виплати на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	5	(2)
Залишок коштів на початок року	3405	2	4
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	7	2

Мерівник

Підписаний бухгалтер

Скоренко І.В.

Фрикова Н.Ю.

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2019	01	01
35689764		

Таблиця №1

Публічне акц.товариств. "Закр.Недиверс.Корпорат.Інвест.Фонд
"АЛЬТЕРА ФІНАНС-ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Звіт про власний капітал за 2018 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилуче- ний капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	100 000	-	376	-	30 319	(68 600)	-	62 095
Відхилення:									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	100 000	-	376	-	30 319	(68 600)	-	62 095
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	10 751	-	-	10 751
Інший операційний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку:									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорочення прибутку до наданого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорочення до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Поповнення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Виплат акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Скорочення викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Виплати викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Виплати частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Розрахунок змін в капіталі	4295	-	-	-	-	10 751	-	-	10 751
Залишок на кінець року	4300	100 000	-	376	-	41 070	(68 600)	-	72 846

Головний

Скоренко І.В.

Головний бухгалтер

Фрикова Н.Ю.

**Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований
корпоративний інвестиційний фонд
«АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2018 РОКУ**

ЄДРПОУ- 35689764

I. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва підприємства	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
Код ЄДРПОУ	35689764
Юридична адреса	Україна, 01021 м. Київ, Печерський р- н, вул. Інститутська, 19-Б, оф.32
П.І.Б. голови наглядової ради Фонду	Мельниченко Олександр Юрійович
Дата державної реєстрації	08.01.2008 р.
Орган державної реєстрації	Печерська районна державна адміністрація в місті Києві
Форма власності	Публічне акціонерне товариство
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Дата початку діяльності	08.01.2008 р.
Орган Державної податкової служби, у якому підприємство zareєстроване як платник податків	ДПІ у Печерському районі міста Києва
Дата реєстрації за ЄДРІСІ	07.04.2008 Свідоцтво ДКЦПФР №1021- 1
Код ЄДРІСІ	1321021
Кількість філій, структурних підрозділів (їх місце розташування і види діяльності)	-
Види діяльності за КВЕД згідно Статуту (основні, які фактично здійснювались в звітному періоді)	64.30Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Чисельність працюючих	-

2. Загальна основа формування фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (надалі – Товариство, Фонд), є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірно подання фінансового стану, фінансових результатів діяльності та грошових потоків Товариства для задоволення інформаційних потреб широкого кола користувачів при прийнятті ними економічних рішень.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2018 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 1 січня 2018 року, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

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

При формуванні фінансової звітності за 2018 рік Товариство керувалось також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Датою переходу на МСФЗ є 01 січня 2012 року. Повна фінансова звітність за МСФЗ складена за 2018 рік, містить дані на дві звітні дати: 31 грудня 2018 року, 31 грудня 2017 року та передбачає надання порівняльних даних за 2017 рік.

Звітні дати обрані з урахуванням особливостей форм подання звітності в Україні.

Звітні форми, затверджені законодавством України, та представлені:

- Звіт про фінансовий стан (Баланс) на:31.12.2018 року, 31.12.2017 року(форма 1);
- Звіт про фінансові результати за 2018 рік (порівняльні дані за 2017 рік) (форма 2);
- Звіт про рух грошових коштів за 2018рік та (порівняльні дані за 2017 рік) (форма 3);
- Звіт про власний капітал за 2018 (порівняльні дані за 2017 рік) (форма 4);

Всі облікові записи, що використані для підготовки даної звітності, приведені у відповідність до всіх існуючих аспектів Міжнародних Стандартів Бухгалтерського Обліку (надалі – МСБО).

Дана річна фінансова звітність за 2018 рік представлена в національній валюті України. Всі дані річної фінансової звітності за 2018 рік округлені з точністю до цілих тисяч гривень.

Підготовка даної фінансової звітності за 2018 рік вимагала застосування вплив, котрі впливають на відображені суми активів і зобов'язань, а також суми доходів та витрат протягом звітного періоду.

Дані оцінки засновані на розумінні керівництвом поточних подій, та фактично впливають на результати діяльності підприємства. 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.

Відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Товариство не змінювало облікову політику при складанні річної фінансової звітності за: 2017-й, 2018-й роки. Така облікова політика повинна відповідати всім стандартам МСФЗ/МСБО, чинним на дату складання річної фінансової звітності за МСФЗ (тобто, станом на 31 грудня 2018 року).

Звітний період співпадає з календарним роком.

2.2. МСФЗ, які нещодавно набрали чинність

Товариство застосувало всі МСФЗ, інтерпретації та поправки до них, що мають ефективну дату 01.01.2018 у звітному році. Ефект застосування нових та переглянутих стандартів:

- МСФЗ 15 «Виручка за контрактами з клієнтами»

Вплив на фінансовий стан та фінансові результати Товариства від застосування МСФЗ 15 розглянуто у примітці 3.2.2.

- МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»

Рішення про застосування МСФЗ 9 було прийнято достроково з 1 січня 2015 року, зокрема, вимоги до класифікації фінансових активів і зобов'язань. Вплив на фінансовий стан та фінансові результати Товариства від застосування нової редакції стандарту розглянуто у примітці 3.2.2. та 3.3.3.

Поправки до:

- МСФЗ 2 «Класифікація та оцінка платежів на основі акцій»
- Застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 4 «Страхові контракти – поправки до МСФЗ 4»
- МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість»
- КТМФЗ Інтерпретація 22 «Аванси, сплачені в іноземній валюті»
- МСФЗ 1 «Перше застосування Міжнародних стандартів фінансової звітності»

• МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»
не вплинули на фінансовий стан, фінансові результати та фінансову звітність, їх ефект відсутній.

2.3. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності

- МСФЗ 16 «Оренда»

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 16 «Оренда», який набуває чинності 01 січня 2019 року.

За рішенням Керівництва Товариства МСФЗ 16 «Оренда» до дати набуття чинності не застосовується.

Очікується, що застосування МСФЗ 16 «Оренда» не буде мати суттєвий вплив на фінансову звітність Товариства.

Товариство планує скористатися виключеннями щодо короткострокової оренди та оренди активів низької вартості, стосовно яких планується застосувати метод рівномірного визнання витрат.

Товариство орендує нежитлове приміщення, в якому знаходиться офіс, згідно договору № АН-01/18 від 02.01.2018 майнового найму оренди приміщення строком на один рік. Термін дії договору закінчується 31.12.2018 року і Товариство, як «Орендар», вибирає не застосувати вимоги, викладених у параграфі В8 МСФЗ 16, до оренди, для якої строк оренди закінчується протягом 12 місяців від дати першого застосування. Ця оренда обліковується у такий самий спосіб, що і короткострокова оренда та включає витрати, пов'язані з такою орендою, до складу розкритих витрат на короткострокову оренду у тому річному звітному періоду, який містить дату першого застосування. Валова сума договірних орендних зобов'язань по піочому договору на звітну дату, що передує першому застосуванню, складає 12 000 грн. в тому числі ПДВ, тому Керівництво Товариства вважає, що «Зобов'язання щодо оренди» в розмірі 12 000 гривень (без ПДВ) та «Актив на право використання» в розмірі 12 000 (без ПДВ) не має суттєвого впливу на звітність Товариства.. Первісна вартість активів з права оренди за очікуваннями не буде відрізнятися від теперішньої вартості орендних зобов'язань, зобов'язання з ліквідації прав оренди та авансові платежі на дату першого застосування відсутні.

Товариство, як «Орендар», вибирає не застосувати вимоги МСФЗ 16 до договору оренди майна, в зв'язку з тим, що сума орендованого майна є не суттєвою.

Товариство планує застосувати спрощення практичного характеру і не переглядати існуючі (не визнані) на дату першого застосування договори оренди, а визначення оренди застосовувати до всіх договорів, укладених чи модифікованих, починаючи з 01.01.2019 року.

Товариство провело попередню оцінку впливу нового визначення оренди і дійшла висновку, що воно не змінить обсяг договорів, які обліковуються на дату першого застосування.

Договори фінансової оренди у ролі як орендарів, так і орендодавців у компанії відсутні.

- Поправки, пов'язані з вступом в силу МСФЗ 16 «Оренда» (МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу», МСБО 16 «Основні засоби», МСБО 1 «Подання фінансової звітності», МСФЗ 1 «Перше застосування МСФЗ», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості», МСФЗ 15 «Виручка по контрактах з клієнтами», МСБО 2 «Запаси», МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів», МСБО 21 «Вплив змін валютних курсів», МСБО 23 «Витрати на позики», МСБО 37 «Забезпечення, умовні зобов'язання та умовні активи», МСБО 38 «Нематеріальні активи», МСБО 40 «Інвестиційна нерухомість», МСБО 41 «Сільське господарство»). Набуття чинності 01.01.2019 року.

Ці поправки не вплинули на фінансовий стан, фінансові результати та фінансову звітність, їх ефект відсутній оскільки у Товариства відсутні ці компоненти у розумінні МСФЗ 16. Достроково не застосовується.

- КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток» Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб використовуваний Товариством підхід ґрунтувався на тому, що краще прогнозує результат вирішення невизначеності. Зокрема, Товариство повинно враховувати те, як по його очікуванням податкові органи будуть проводити перевірку податкового обліку і трактувань. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб Товариство виходило з того, що податкові органи перевіряють всі суми, які вони мають право перевірити, і ознайомляться з усією пов'язаною інформацією при проведенні своєї перевірки. Товариство повинно враховувати ймовірність того, що податкові органи будуть приймати або відхиляти невизначені податкові трактування, при цьому обліковий процес буде визначатися цією оцінкою податкових органів. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає від Товариства необхідної переоцінки (зміни) судження або оцінка, в разі зміни фактів і обставин, на яких ґрунтувалося це судження або оцінка, а також в результаті отримання нової інформації, яка впливає на судження або оцінку. Будь-які такі зміни повинні враховуватися в подальшому (перспективно) відповідно до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки». У таких випадках Товариство повинно застосовувати стандарт МСБО 10 «Події після звітного періоду», щоб визначити, чи є зміна, що відбулася після звітного періоду, коригуючи або нерегульованим подією. Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- Поправка до МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані підприємства і спільні підприємства» - 14А. Товариство застосовує МСФЗ 9 також до інших фінансових інструментів в асоційованому або спільному підприємстві, до яких не застосовується метод участі в капіталі. До них відносяться довгострокові вкладення, які, по суті, складають частину чистих інвестицій організації в асоційовану компанію або спільне підприємство. Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- Поправка до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» Поправка дозволяє застосовувати модель амортизованої вартості до фінансових інструментів, які мають опцію дострокового погашення, незалежно від того, що при достроковому погашенні може виникнути компенсація (як позитивна, так і негативна). Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- Поправка до МСБО 19 «Виплати працівникам» Поправки до МСБО 19 «Виплати працівникам» стосуються порядку обліку компаніями пенсійних програм з визначеною виплатою. Якщо до програми вносяться зміни (програма скорочується або по ній відбувається розрахунок), МСБО 19 вимагає від компанії переоцінки її чистих активів або зобов'язань за встановленими виплатами. Поправки вимагають від компанії використовувати нові припущення, використані при проведенні переоцінки, щоб визначити вартість послуг

поточного періоду і чистий відсоток на залишок звітного періоду після зміни програми з визначеною виплатою. Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- Поправка до МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу» 42А. Якщо сторона угоди про спільне підприємство (як цей термін визначено в МСФЗ 11 "Спільна діяльність") отримує контроль над бізнесом, який є спільною операцією (як цей термін визначено в МСФЗ 11), і при цьому мала права на активи і несла відповідальність за зобов'язаннями, пов'язаними з цією спільною операцією, безпосередньо до дати придбання, то дана угода є об'єднанням бізнесів, які здійснюються поетапно. Отже, набувач повинен застосовувати вимоги щодо об'єднання бізнесів, здійснюваного поетапно, включаючи переоцінку часток участі в спільних операціях, що були раніше, у спосіб, передбачений в пункті 42. При цьому набувач повинен переоцінити всю наявну раніше частку участі в спільних операціях. Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- Поправка до МСФЗ 11 «Спільна діяльність» В33СА Сторона, яка є учасником спільних операцій, але не має спільного контролю, може отримати спільний контроль над спільними операціями, діяльність в рамках яких є бізнес, як цей термін визначено в МСФЗ 3. У таких випадках частки участі в даній спільній операції, що були раніше, не переоцінюються. Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- Поправка до МСБО 12 «Податки на прибуток» 57А. Організація повинна визнати наслідки з податку на прибуток, пов'язані з дивідендами, як вони визначені в МСФЗ 9, коли вона визнає зобов'язання сплатити дивіденди. Наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів пов'язані більш безпосередньо з минулими операціями чи подіями, які генерували розподіл прибутку, ніж з розподілами на користь власників. Тому організації слід визнавати наслідки з податку на прибуток щодо дивідендів у складі прибутків або збитків, іншого сукупного доходу або в капіталі відповідно до того, де організація спочатку визнала такі минулі операції або події. Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- МСБО 23 «Витрати на позики» 14. Тією мірою, в якій організація запозичує кошти на спільні цілі і використовує їх для отримання кваліфікованого активу, організація повинна визначити суму витрат за запозиченнями, дозволену для капіталізації, шляхом множення ставки капіталізації на суму витрат на даний актив. Ставка капіталізації визначається як середньозважене значення витрат за запозиченнями стосовно всіх позик організації, що залишаються непогашеними протягом періоду. Однак організація повинна виключити з даного розрахунку суму витрат за запозиченнями стосовно позик, отриманих спеціально для придбання кваліфікованого активу, до завершення практично всіх робіт, необхідних для підготовки цього активу до використання за призначенням або продажу. Сума витрат за запозиченнями, яку організація капіталізує протягом періоду, не повинна перевищувати суму витрат за запозиченнями, понесених протягом цього періоду. Набуття чинності 01.01.2019 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- МСФЗ 17 «Страхові контракти» - стандарт, що замінить МСФЗ 4 «Страхові контракти». Набуття чинності 01.01.2021 року.

Вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

- Концептуальні основи фінансової звітності.

Введено концепцію діяльності керівництва в інтересах власників і уточнено інформацію, виникає в зв'язку з цим.

Повернено концепцію обачності, яка підтримує нейтральність інформації і тому описує обачність як «обережність при винесенні суджень в умовах невизначеності». Невизначеність оцінки є фактором, який може вплинути на достовірне надання інформації.

Суб'єкт, що звітує - це організація, яка за власною ініціативою складає або зобов'язана складати фінансову звітність і не обов'язково є юридичною особою.

Актив - існуючий економічний ресурс, контрольований організацією в результаті минулих подій. Економічний ресурс - це право, яке може принести економічні вигоди.

Зобов'язання - існуючий обов'язок організації передавати економічний ресурс в результаті минулих подій. Зобов'язання - це обов'язкова відповідальність, якої у організації відсутня практична можливість уникнути.

Визнання - це процес фіксації для включення в звіт про фінансовий стан або в звіт (и) про фінансові результати статті, яка відповідає визначенню активу, зобов'язання, капіталу, доходів або витрат. Припинення визнання - це виключення повністю або частково визнаної активу або зобов'язання зі звіту про фінансовий стан організації.

Введено дві категорії методів оцінки:

- Оцінка на основі історичної (первісної) вартості. Показники історичної вартості надають інформацію про об'єкти обліку, яка формується на основі історичної (первісної) суми операції або події.

- Оцінка на основі поточної (переоціненої) вартості. Показники поточної вартості надають грошову інформацію про об'єкти обліку, оновлену для відображення поточних умов на дату оцінки. Методи оцінки цієї категорії можуть включати справедливую вартість, цінність використання, вартість виконання і поточну вартість.

Введено термін «звіт (и) про фінансові результати» для позначення Звіту про прибутки і збитки разом зі Звітом про ІСД. Звіт про прибутки та збитки є основним джерелом інформації про фінансові результати компанії. За замовчуванням всі доходи і витрати повинні бути відповідним чином класифіковані і включені в звіт про прибутки і збитки.

2.4. 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.

2.5. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства 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 Товариство не змогло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

Керівництво Компанії(КУА) не володіє інформацією про намір ліквідувати Товариство, чи припинити діяльність та не має реальної альтернативи таким заходам. Оцінюючи доречність припущення про безперервність, управлінський персонал бере до уваги всю наявну інформацію щодо майбутнього – щонайменше на 12 місяців з кінця звітного періоду, але не обмежуючись цим періодом.

2.6. Фінансова звітність в умовах гіперінфляції

Керівництвом Фонду проаналізовано критерії, які характеризують показник гіперінфляції передбачені у параграфі 3 МСБО (IAS) 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції», до уваги були прийняті додаткові характеристики, а саме фактор динаміки змін рівня інфляції, прогноз Національного банку України щодо інфляції на наступний звітний період. Керівництво Компанії прийшло до висновку, що не можна однозначно ідентифікувати наявність гіперінфляції в економіці функціональної валюти України, гривні. При складанні цієї фінансової звітності не застосовувалися норми стандарту МСБО (IAS)29. Показники фінансової звітності не перераховувалися з метою відображення впливу інфляції.

2.7. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства затверджена до випуску (з метою оприлюднення) керівником Товариства 12 березня 2019 року.

Ні учасники Товариства, а ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.8. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2018 року.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б тримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки.

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 Товариства розроблена та затверджена Керівництвом відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

Товариство 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.

З 1 січня 2018 року Товариство застосовує МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами». Товариство отримує основний дохід від діяльності з управління активами із оплатою протягом короткого періоду часу. Угоди, які носять багатокомпонентний характер відсутні, також у Товаристві відсутні програми лояльності та специфічні гарантії, тому перше застосування МСФЗ 15 на відображення результатів діяльності не мало суттєвого впливу.

Керівництвом Товариства було прийнято рішення про застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» з 1 січня 2015 року (застосування МСФЗ раніше дати набуття чинності дозволяється). Зокрема, нові вимоги до класифікації фінансових активів і зобов'язань.

З 1 січня 2018 року МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» має нову редакцію, яка серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів. Враховуючи класифікацію фінансових активів, що використовується Товариством, розрахунок очікуваних кредитних збитків застосовується до фінансових активів, що оцінюються за амортизованою вартістю. Інформація про облікові політики щодо очікуваних кредитних збитків наведена у примітці 3.3.3., а інформація про суми, обумовлені очікуваними кредитними збитками наведена у розділі 6 приміток.

Товариство 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

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

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно МСФЗ та враховуючи НП(С)БО 1 Звіт про сукупний дохід передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, оснований 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 Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку.

За строком виконання фінансові активи та фінансові зобов'язання поділяються на поточні (зі строком виконання зобов'язань до 12 місяців) та довгострокові (зі строком виконання зобов'язань більше 12 місяців).

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому 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.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки в іншому сукупному доході.

Товариство 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 Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

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

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

Фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю якщо він утримується в рамках бізнес-моделі, мета якої досягається шляхом продажу фінансових активів.

Товариство повинно визнавати резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю. Для торгової дебіторської заборгованості застосовується спрощений метод.

Оцінка цінних паперів українських емітентів, які не внесені до біржового списку або були виключені з біржового списку оцінюються відповідно до вимог пункту 9 розділу II Положення про порядок визначення вартості чистих активів ІСІ №1336 від 30.07.2013р., із змінами та доповненнями.

Акції українських емітентів, які не внесені до біржового списку, та акції емітентів, що виключені з біржового списку організаторів торгівлі, оцінюються так:

1) у рік придбання або виключення з біржового списку акції оцінюються за балансовою вартістю.

У наступному календарному році до моменту розкриття емітентом таких акцій відповідно до статті 40 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок" регулярної річної інформації за рік, у якому ці акції були придбані, такі акції оцінюються за балансовою вартістю;

2) акції емітентів, що за результатами своєї фінансово-господарської діяльності за попередній рік є прибуткові, оцінюються за балансовою вартістю;

3) акції емітентів, що за результатами своєї фінансово-господарської діяльності за попередні два та більше років поспіль є збитковими, оцінюються з використанням ПК, що застосовується до балансової вартості таких акцій, яка склалася на дату, що передує даті першого застосування ПК, а саме:

- якщо емітент є збитковим протягом двох останніх років поспіль, ПК становить 0,75;

- якщо емітент є збитковим протягом трьох останніх років поспіль, ПК становить 0,50;

- якщо емітент є збитковим протягом чотирьох останніх і більше років поспіль, ПК становить 0,25;

4) у разі відновлення прибуткової діяльності такого емітента балансова вартість його акцій збільшується на суму останньої уцінки, а саме:

- за підсумками першого року прибуткової діяльності відновлюється сума уцінки, що застосовувалася в останньому році збиткової діяльності;

- за підсумками другого року прибуткової діяльності відновлюється сума уцінки, що застосовувалася в передостанньому році збиткової діяльності, і т. д.;

5) оцінка акцій із застосуванням ПК починає застосовуватись з року, наступного за роком придбання або виключення з біржового списку цих акцій, з моменту розкриття емітентом регулярної річної інформації за відповідний рік відповідно до статті 40 Закону України "Про цінні папери та фондовий ринок".

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

3.2.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

Грошові кошти складаються з готівки в касі та коштів на поточних рахунках у банках.

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

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

Іноземна валюта – це валюта інша, ніж функціональна валюта, яка визначена в п.2.4 цих Приміток.

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

Подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості.

Подальша оцінка еквівалентів грошових коштів, представлених депозитами, здійснюється за амортизованою собівартістю.

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.

3.2.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість, термін якої більше 12 місяців.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.

Застосовуючи аналіз дисконтованих грошових потоків, Товариство використовує одну чи кілька ставок дисконту, котрі відповідають переважаючим на ринку нормам доходу для фінансових інструментів, які мають в основному подібні умови і характеристики, включаючи кредитну якість інструмента, залишок строку, протягом якого ставка відсотка за контрактом є фіксованою, а також залишок строку до погашення основної суми та валюту, в якій здійснюватимуться платежі.

В залежності від інструменту Товариство використовує два підходи до оцінки очікуваних кредитних збитків: загальний та спрощений.

До торговельної дебіторської заборгованості, договірних активів та дебіторської заборгованості за орендою застосовується модель спрощеного підходу. Розрахунок очікуваних кредитних збитків з використання матриці резервування, за якою резерви на покриття збитків розраховуються щодо дебіторської заборгованості, суми якої розподіляються за різними строками утворення заборгованості та прострочення платежів.

Товариство оцінює станом на кожну звітну дату резерв під збитки за фінансовим інструментом у розмірі, що дорівнює:

- 12-місячним очікуваним кредитним збиткам у разі, якщо кредитний ризик на звітну дату не зазнав значного зростання з моменту первісного визнання;

- очікуваним кредитним збиткам за весь строк дії фінансового інструменту, якщо кредитний ризик за таким фінансовим інструментом значно зріс із моменту первісного визнання.

У випадку фінансових активів кредитним збитком є теперішня вартість різниці між договірними грошовими потоками, належними до сплати на користь Товариства за договором; і грошовими потоками, які Товариство очікує одержати на свою користь.

Станом на кожну звітну дату Товариство оцінює, чи зазнав кредитний ризик за фінансовим інструментом значного зростання з моменту первісного визнання. При виконанні такої оцінки Товариство замість зміни суми очікуваних кредитних збитків використовує зміну ризику настання дефолту (невиконання зобов'язань) протягом очікуваного строку дії фінансового інструмента. Для виконання такої оцінки Товариство порівнює ризик настання дефолту (невиконання зобов'язань) за фінансовим інструментом станом на звітну дату з ризиком настання дефолту за фінансовим інструментом станом на дату первісного визнання, і враховує при цьому обґрунтовано необхідну та підтверджену інформацію, що є доступною без надмірних витрат або зусиль, і вказує на значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання.

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

У випадку фінансового активу, що є кредитно-знеціненим станом на звітну дату, але не є придбаним або створеним кредитно-знеціненим фінансовим активом, Товариство оцінює очікувані кредитні збитки як різницю між валовою балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованою за первісною ефективною ставкою відсотка за фінансовим активом. Будь-яке коригування визнається в прибутку або збитку як прибуток або збиток від зменшення корисності.

Дебіторська заборгованість

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

Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю.

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю. Поточну дебіторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство оцінює за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

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 паї (частки) господарських товариств.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних для оцінки 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 справедливую вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

3.3.5. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у сукупному доході

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у сукупному доході, відносяться акції та паї (частки) господарських товариств та інші поточні фінансові інвестиції.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

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

Для оцінки, акцій та паїв (частки) господарських товариств за обмежених обставин та з огляду на концепцію обачності наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливую вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

3.3.6. Зобов'язання

Кредиторська заборгованість визнається як зобов'язання тоді, коли Товариство 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:

- Керівництво Товариства сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

- Керівництво Товариства 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 у подальшому за амортизованою вартістю.

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

3.3.7. Згортання фінансових активів та зобов'язань

Фінансові активи та зобов'язання згортаються, якщо Товариство 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

3.4.1. Визнання та оцінка основних засобів

Товариство 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 та вартість яких більше 10 000 грн.

Первісно Товариство оцінює основні засоби за собівартістю. Після визнання оцінкою об'єкту основних засобів є модель собівартості і застосовує її до всього класу основних засобів.

За моделлю собівартості об'єкт основних засобів обліковується за його собівартістю мінус будь-яка накопичена амортизація та будь-які накопичені збитки від зменшення корисності. Сума накопиченої амортизації на дату переоцінки виключається з валової балансової вартості активу та чистої суми, перерахованої до переоціненої суми активу. Дооцінка, яка входить до складу власного капіталу, переноситься до нерозподіленого прибутку, коли припиняється визнання відповідного активу.

3.4.2. Подальші витрати

Товариство не визнає в балансовій вартості об'єкта основних засобів витрати на щоденне обслуговування, ремонт та технічне обслуговування об'єкта. 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

Нарахування амортизації здійснюються із застосуванням наступних методів:

- для основних засобів – прямолінійний;
- для інших необоротних матеріальних активів – прямолінійний.
- – для малоцінних необоротних матеріальних активів та бібліотечних фондів – у першому місяці використання об'єкта в розмірі 100% їх вартості

Основні засоби класифікувати за такими групами та наступними орієнтовними термінами корисного використання (у роках):

- Земельні ділянки – необмежений;
- Капітальні витрати на поліпшення земель, не пов'язані з будівництвом – 15;
- Будинки – 20;
- Споруди – 15;
- Передавальні пристрої – 10;
- Машини та обладнання – 5, з них:

електронно-обчислювальні машини, інші машини для автоматичного оброблення інформації, пов'язані з ними засоби зчитування або друку інформації, пов'язані з ними комп'ютерні програми (крім програм, витрати на придбання яких визнаються роялті, та/або програм, які визнаються нематеріальним активом), інші інформаційні системи, комутатори, маршрутизатори, модулі, модеми, джерела безперебійного живлення та засоби їх підключення до телекомунікаційних мереж, телефони (в тому числі стільникові), мікрофони і рації, вартість яких перевищує вартість, встановлену Податковим Кодексом України для віднесення матеріальних об'єктів до основних засобів – 2;

- Транспортні засоби – 5%
- Інструменти, прилади, інвентар, меблі – 4;
- Інші основні засоби – 12;
- Бібліотечні фонди;
- Тимчасові (нетитульні) споруди – 5;

Капітальні вкладення в орендовані приміщення амортизуються протягом терміну їх корисного використання. 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

Нематеріальний актив первісно слід оцінювати за собівартістю. Після первісного визнання нематеріальний актив слід відображати за моделлю собівартості.

За моделлю собівартості нематеріальні активи обліковуються за їх собівартістю за вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків від зменшення корисності.

Амортизація нематеріальних активів здійснюється із застосуванням прямолінійного методу. Нематеріальні активи, які виникають у результаті договірних або інших юридичних прав, амортизуються протягом терміну чинності цих прав.

Клас нематеріальних активів є групою активів подібного характеру і з подібним використанням в діяльності суб'єкта господарювання. Орієнтовні строки нарахування амортизації нематеріальних активів:

- права користування природними ресурсами – відповідно до правовстановлюючого документа;
 - права користування майном – відповідно до правовстановлюючого документа;
 - права на комерційні позначення – відповідно до правовстановлюючого документа;
 - права на об'єкти промислової власності – відповідно до правовстановлюючого документа;
 - авторське право та суміжні з ним права – відповідно до правовстановлюючого документа, але не менш як 2 роки;
- інші нематеріальні активи – відповідно до правовстановлюючого документа.

3.4.5. Зменшення корисності основних засобів та нематеріальних активів

На кожну звітну дату Товариство оцінює, чи є якась ознака того, що корисність активу може зменшитися. Товариство 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, Товариство 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 непоточних активів, утримуваних для продажу

Товариство 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.

3.6. Облікові політики щодо оренди

Товариство, як «Орендар» класифікує кожен зі своїх оренд або як операційну оренду, або як фінансову оренду.

Оренда класифікується як фінансова оренда, якщо вона передає в основному всі ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на актив.

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

Класифікацію оренди здійснюють на дату початку дії оренди; повторна оцінка здійснюється лише у разі модифікації оренди.

Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Дохід від оренди за угодами про операційну оренду Товариство визнає на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

Товариство як «Орендар» вибирає не застосувати вимоги, викладених у параграфі В8 МСФЗ 16, до оренди, для якої строк оренди закінчується протягом 12 місяців від дати першого застосування. Ця оренда обліковується у такий самий спосіб, що і короткострокова оренда та включає витрати, пов'язані з такою орендою, до складу розкритих витрат на короткострокову оренду у тому річному звітному періоду, який містить дату першого застосування.

Товариство як «Орендар» не застосовувати вимоги МСФЗ до:

- а) короткострокової оренди; та
- б) оренди, за якою базовий актив є малоцінним.

Для визначення малоцінності оцінюється вартість активу на основі вартості активу, коли він є новим, незалежно від віку активу, що орендується на абсолютній основі.

Оренда активу не відповідає критеріям оренди малоцінного активу, якщо природа активу є такою, що будучи новим, цей актив, як правило, не є малоцінним.

Короткострокова оренда – оренда, яка на дату початку оренди має строк оренди 12 місяців або менше. Оренда, яка містить можливість придбання, не є короткостроковою орендою.

За короткострокової оренди чи оренди, за якою актив є малоцінним, то Товариство визнає орендні платежі, пов'язані з такою орендою, як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди або на іншій систематичній основі.

Для договору, який є, або містить оренду і в якому сума компенсацій окремо не виділена та/або входить в загальну суму платежу, Товариство як «Орендар» застосовує практичний прийом, згідно п. 15 МСФЗ 16, а саме: вирішила не розмежовувати компоненти, що не пов'язані з орендою та оренди, а замість обліковувати кожний компонент оренди та будь-які пов'язані з ним компоненти, що не пов'язані з орендою як єдиний компонент оренди за

виключенням вбудованих похідних інструментів, які відповідають критеріям, викладеним у параграфі 4.3.3 МСФЗ 9.

Товариство як «Орендар» на дату початку оренди визнає актив з права користування та орендне зобов'язання.

На дату початку оренди актив з права користування оцінюється за собівартістю.

Після дати початку оренди актив з права користування, оцінюється за моделлю собівартості.

За моделлю собівартості Товариство оцінює актив з права користування за собівартістю з вирахуванням будь-якої накопиченої амортизації та будь-яких накопичених збитків внаслідок зменшення корисності та з коригуванням

Якщо оренда не передає право власності, то Товариство нараховує амортизацію активу з права користування за прямолінійним методом з дати початку оренди до більш ранньої з двох таких дат: кінець строку корисного використання активу з права користування та кінець строку оренди.

Щоб визначити, чи зменшилась корисність активу з права користування, та для обліку будь-яких збитків унаслідок зменшення корисності, Товариство застосовує МСБО 36.

На дату початку оренди орендне зобов'язання оцінюється за теперішньою вартістю орендних платежів, не сплачених на таку дату. Орендні платежі слід дисконтувати, застосовуючи припустиму ставку відсотка в оренді, якщо таку ставку можна легко визначити. Якщо таку ставку не можна легко визначити, то Товариство застосовує ставку додаткових запозичень орендаря.

Для інформації по ставкам запозичень Товариство як «Орендар» використовує сайт Національного банку України за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> у розділі «Вартість кредитів» або інші загальнодоступні ресурси.

3.7. Облікові політики щодо податку на прибуток

Витрати з податку на прибуток являють собою суму витрат з поточного та відстроченого податків. Поточний податок визначається як сума податків на прибуток, що підлягають сплаті (відшкодуванню) щодо оподаткованого прибутку (збитку) за звітний період. Поточні витрати Товариства за податками розраховуються з використанням податкових ставок, чинних (або в основному чинних) на дату балансу.

Відстрочений податок розраховується за балансовим методом обліку зобов'язань та являє собою податкові активи або зобов'язання, що виникають у результаті тимчасових різниць між балансовою вартістю активу чи зобов'язання в балансі та їх податковою базою.

Відстрочені податкові зобов'язання визнаються, як правило, щодо всіх тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню. Відстрочені податкові активи визнаються з урахуванням ймовірності наявності в майбутньому оподаткованого прибутку, за рахунок якого можуть бути використані тимчасові різниці, що підлягають вирахуванню. Балансова вартість відстрочених податкових активів переглядається на кожну дату й зменшується в тій мірі, у якій більше не існує ймовірності того, що буде отриманий оподаткований

прибуток, достатній, щоб дозволити використати вигоду від відстроченого податкового активу повністю або частково.

Відстрочений податок розраховується за податковими ставками, які, як очікується, будуть застосовуватися в періоді реалізації відповідних активів або зобов'язань. Товариство визнає поточні та відстрочені податки як витрати або дохід і включає в прибуток або збиток за звітний період, окрім випадків, коли податки виникають від операцій або подій, які визнаються прямо у власному капіталі або від об'єднання бізнесу.

Товариство визнає поточні та відстрочені податки у капіталі, якщо податок належить до статей, які відображено безпосередньо у власному капіталі в тому самому чи в іншому періоді.

3.8. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.8.1. Забезпечення

Забезпечення визнаються, коли Товариство 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.

Товариство також має створювати резерв витрат на оплату щорічних (основних та додаткових) відпусток. Розрахунок такого резерву здійснюється на підставі правил Облікової політики Товариства. Розмір створеного резерву оплати відпусток підлягає інвентаризації на кінець року. Розмір відрахувань до резерву відпусток, включаючи відрахування на соціальне страхування з цих сум, розраховуються виходячи з кількості днів фактично невикористаної працівниками відпустки та їхнього середньоденного заробітку на момент проведення такого розрахунку. Також можуть враховуватися інші об'єктивні фактори, що впливають на розрахунок цього показника. У разі необхідності робиться коригуюча проводка в бухгалтерському обліку згідно даних інвентаризації резерву відпусток.

3.8.2. Виплати працівникам

За умови наявності штату працівників, Товариство визнає короткострокові виплати працівникам як витрати та як зобов'язання після вирахування будь-якої вже сплаченої суми. Товариство визнає очікувану вартість короткострокових виплат працівникам за відсутність як забезпечення відпусток – під час надання працівниками послуг, які збільшують їхні права на майбутні виплати відпускних.

3.8.3. Пенсійні зобов'язання

В Товаристві не передбачені ніякі інші пенсійні програми, крім державної пенсійної системи України. Відповідно до українського законодавства, Товариство має утримувати внески із заробітної плати працівників до Пенсійного фонду (за умови наявності штату працівників). Поточні внески розраховуватимуться як процентні відрахування із поточних нарахувань

заробітної платні. Ці витрати в звіті про прибутки та збитки відносяться до періоду, в якому нараховується заробітна плата.

Крім того, на підприємстві не існує програм додаткових виплат при виході на пенсію та інших компенсаційних програм, які б потребували додаткових нарахувань.

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

3.9.1. Доходи та витрати

3.9.1.1. Визнання доходу

Активи недиверсифікованого ІСІ можуть становити всі активи, визначені в розділі II Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування (затвердженого Рішенням НКЦПФР від 10.09.2013 № 1753, із змінами та доповненнями), з урахуванням встановлених законодавством обмежень для недиверсифікованих ІСІ.

Фонд дотримується вимог МСБО 18 «Дохід», а саме: дохід визнається за принципом нарахування, коли є впевненість, що в результаті операції відбудеться збільшення економічних вигід, а сума доходу може бути достовірно визначена.

Доходи - це збільшення економічних вигід у вигляді збільшення активів або зменшення зобов'язань, що призводить до зростання власного капіталу. Фонд визнає дохід в звіті про фінансові результати за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

Структура активів недиверсифікованого ІСІ повинна відповідати таким вимогам:

1) вартість нерухомості та цінних паперів, які не допущені до торгів на фондовій біржі, не може становити більше ніж 50 відсотків загальної вартості активів ІСІ недиверсифікованого виду;

2) векселі та ощадні (депозитні) сертифікати не можуть становити більш як 30 відсотків вартості активів ІСІ недиверсифікованого виду.

Зазначені активи формуються (оплачуються) за рахунок коштів спільного інвестування, складаються з грошових коштів, у тому числі в іноземній валюті, на поточних та депозитних рахунках, відкритих у банківських установах, банківських металів, об'єктів нерухомості, цінних паперів, визначених Законом України «Про цінні папери та фондовий ринок», цінних паперів іноземних держав та інших іноземних емітентів, корпоративних прав, виражених в інших, ніж цінні папери, формах, майнових прав і вимог, а також інших активів, дозволених законодавством України, з урахуванням обмежень, установлених Законом безпосередньо для конкретних типів та видів інвестиційних фондів.

Дохід від продажу фінансових активів визнається у прибутку або збитку в разі задоволення всіх наведених далі умов:

а) Товариство передає договірні права на одержання грошових потоків від такого фінансового активу;

б) Товариство передає покупцеві ризики та переваги від володіння, пов'язані з фінансовим активів;

в) за Товариством 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;

г) суму доходу можна достовірно оцінити;

д) ймовірно, що до Товариства надійдуть економічні вигоди, пов'язані з операцією; та

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

Дивіденди визнаються доходом лише у разі, якщо:

- право Товариства на одержання виплат за дивідендами встановлено;
- є ймовірність, що економічні вигоди, пов'язані з дивідендами, надійдуть до Товариства;
- суму дивідендів можна достовірно оцінити.

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.

3.9.1.2. Визнання витрат

Витрати – це зменшення економічних вигід протягом облікового 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.

3.9.2. Операції з іноземною валютою

Операції в іноземній валюті обліковуються в українських гривнях за офіційним курсом обміну Національного банку України на дату проведення операцій.

Монетарні активи та зобов'язання, виражені в іноземних валютах, перераховуються в гривню за відповідними курсами обміну НБУ на дату балансу. Немонетарні статті, які оцінюються за історичною собівартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату операції, немонетарні статті, які оцінюються за справедливою вартістю в іноземній валюті, відображаються за курсом на дату визначення справедливої вартості. Курсові

різниці, що виникли при перерахунку за монетарними статтями, визнаються в прибутку або збитку в тому періоді, у якому вони виникають.

3.9.3. Умовні зобов'язання та активи

Товариство не визнає умовні зобов'язання в звіті про фінансовий стан. Інформація про умовне зобов'язання розкривається, якщо можливість вибуття ресурсів, які втілюють у собі економічні вигоди, не є віддаленою.

Товариство не визнає умовні активи. Стисла інформація про умовний актив розкривається, коли надходження економічних вигід є ймовірним.

3.9.4. Запаси

Запаси – це активи, які утримуються для продажу у звичайному ході бізнесу, перебувають у процесі виробництва для такого продажу або існують у формі основних чи допоміжних матеріалів для споживання у виробничому процесі або при наданні послуг. Одиницею бухгалтерського обліку запасів вважається кожне їхнє найменування.

Запаси оцінюють за меншою з таких двох величин: собівартість та чиста вартість реалізації. Собівартість запасів повинна включати всі витрати на придбання, витрати на переробку та інші витрати, понесені під час доставки запасів до їх теперішнього місцезнаходження та приведення їх у теперішній стан, з урахуванням обмежених обставин, які ідентифікує МСБО 23 «Витрати на позики».

При вибутті собівартість одиниць запасів, які, як правило, не є взаємозамінними, та товарів чи послуг, призначених для конкретних проектів, слід визначати шляхом використання конкретної ідентифікації їх індивідуальної собівартості.

Собівартість запасів, за винятком наведених у попередньому абзаці, слід визначати за формулою "перше надходження – перший видаток" (ФІФО).

Витрати на позики, що безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, є частиною собівартості такого активу. Інші витрати на позики визнаються як витрати

Суму транспортно – заготівельних витрат враховувати в бухгалтерському обліку методом прямого обліку – включати до первісної вартості придбаних запасів при їх оприбуткуванні. Транспортно – заготівельні витрати, понесені при придбанні різних найменувань запасів, включати до первісної вартості таких запасів шляхом їх розподілу пропорційно вартості придбаних запасів.

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство 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 керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення

й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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

Операції, що не регламентуються МСФЗ Товариством не здійснювались.

4.2. Судження щодо справедливої вартості активів Товариства

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

Для складання фінансової звітності відповідно до МСФЗ Керівництво проводить оцінку активів, зобов'язань, доходів та витрат на основі принципу обачності. Витрати на надання інформації повинні бути виправдані вигодами від подання у звітності такої інформації.

Керівництво Товариства 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:

а) 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

б) вплив зміни в оцінках на активи, відображені в звіті про фінансовий стан, а також на доходи (витрати) може бути значним.

Якби керівництво Товариства використовувало інші припущення щодо відсоткових ставок, волатильності, курсів обміну валют, кредитного рейтингу контрагента, дати офerti і 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.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів.

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

4.4. Судження щодо очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства 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 не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.5. Використання ставок дисконтування

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

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

З метою розрахунку суми амортизації дисконту, премії і амортизації собівартості фінансових активів застосовуються така ставка дисконту:

- для дебіторської заборгованості - на рівні середньої процентної ставки за депозитами юридичних осіб станом на дату, що передуює дню укладання договору;

- для кредиторської заборгованості - на рівні середньої процентної ставки на ринку кредитування юридичних осіб станом на дату, що передуює дню укладання договору.

Амортизація дисконту здійснюється не рідше одного разу на рік.

Для визначення середньозваженої ставки використовується інформація одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo>.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

Відносно фінансових активів, які оцінюються за амортизованою вартістю, Товариство на дату виникнення фінансових активів та на кожну звітну дату визначає рівень кредитного ризику.

Товариство повинно створювати резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовими активами, які оцінюються за амортизованою вартістю, у розмірі очікуваних кредитних збитків за весь строк дії фінансового активу (при значному збільшенні кредитного ризику/для кредитно-знецінених фінансових активів) або 12-місячними очікуваними кредитними збитками (у разі незначного зростання кредитного ризику).

Зазвичай очікується, що очікувані кредитні збитки за весь строк дії мають бути визнані до того, як фінансовий інструмент стане прострочений. Як правило,

кредитний ризик значно зростає ще до того, як фінансовий інструмент стане простроченим або буде помічено інші чинники затримки платежів, що є специфічними для позичальника, (наприклад, здійснення модифікації або реструктуризації).

Кредитний ризик за фінансовим інструментом вважається низьким, якщо фінансовий інструмент має низький ризик настання дефолту, позичальник має потужний потенціал виконувати свої договірні зобов'язання щодо грошових потоків у короткостроковій перспективі, а несприятливі зміни в економічних і ділових умовах у довгостроковій перспективі можуть знизити, але не обов'язково здатність позичальника виконувати свої зобов'язання щодо договірних грошових потоків.

Фінансові інструменти не вважаються такими, що мають низький кредитний ризик лише на підставі того, що ризик дефолту за ними є нижчим, ніж ризик дефолту за іншими фінансовими інструментами Товариства або ніж кредитний ризик юрисдикції, в якій Товариство здійснює діяльність.

Очікувані кредитні збитки за весь строк дії не визнаються за фінансовим інструментом просто на підставі того, що він вважався інструментом із низьким кредитним ризиком у попередньому звітному періоді, але не вважається таким станом на звітну дату. У такому випадку Товариство з'ясовує, чи мало місце значне зростання кредитного ризику з моменту первісного визнання, а отже чи постала потреба у визнанні очікуваних кредитних збитків за весь строк дії.

Очікувані кредитні збитки відображають власні очікування Товариства щодо кредитних збитків.

5. Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Товариство 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.

Основою визначення справедливої вартості є припущення, що суб'єкт господарювання діє безперервно і не має ні наміру, ні потреби ліквідувати чи суттєво скоротити обсяг своєї діяльності або здійснювати операцію за несприятливих умов. Отже, справедлива вартість не є сумою, яку суб'єкт господарювання одержав би (чи сплатив би) у примусовій операції, при недобровільній ліквідації чи при продажу описаного майна. Проте, справедлива вартість відображає кредитну якість інструмента.

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	Методики оцінювання:	Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний):	Вихідні дані
Грошові кошти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	ринковий	офіційні курси НБУ
Інструменти капіталу,	Первісна оцінка	ринковий	офіційні біржові

інші фінансові активи	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		курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Дебіторська заборгованість	первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки	дохідний	контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення	ринковий	контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

Кращим свідченням справедливої вартості є ціни котирування на активному ринку. Якщо ринок для фінансового інструмента не є активним, суб'єкт господарювання встановлює справедливую вартість, застосовуючи метод оцінювання. Мета застосування методу оцінювання - встановити, якою буде ціна операції на дату оцінки в обміну між незалежними сторонами, виходячи з звичайних міркувань бізнесу. Методи оцінювання охоплюють застосування останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими та незалежними сторонами, якщо вони доступні; посилення на поточну справедливую вартість іншого інструмента, який в основному є подібним; аналіз дисконтованих грошових потоків та моделі опціонного ціноутворення. Якщо є метод оцінювання, який звичайно використовують учасники ринку для визначення ціни інструмента, і доведено, що він надає достовірні попередні оцінки цін, отриманих у фактичних ринкових операціях, то суб'єкт господарювання застосовує цей метод. В обраному методі оцінювання максимально використовуються ринкові показники та інформація та якомога менше спираються на дані, специфічні для суб'єкта господарювання. Він поєднує всі чинники, які учасники ринку розглядали би при встановленні ціни, і він узгоджується з прийнятими економічними методологіями ціноутворення щодо фінансових інструментів. Періодично суб'єкт господарювання обстежує метод оцінювання та перевіряє його на достовірність, застосовуючи ціни будь-яких поточних ринкових операцій з таким самим інструментом (тобто без змінювання

та перепакування), які спостерігаються, або на основі інших доступних ринкових даних, які спостерігаються.

5.2. Вплив використання закритих вхідних даних (3-го рівня) для періодичних оцінок справедливої вартості на прибуток або збиток

У результаті впровадження нової редакції МСФЗ 9, яка серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів не було визнано резерв під ймовірне знецінення фінансових активів, в зв'язку з тим, що Товариство за звітний 2018 рік не зменшувало їх вартість.

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

(тис. грн.)

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Дата оцінки	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
Інші довгострокові фінансові інвестиції	-	-	-	-	692	-	692	-
Інша дебіторська заборгованість	-	-	-	-	4	2	4	2

5.4. Переміщення між 2-м та 3-м рівнями ієрархії справедливої вартості

У 2018 році переведень між рівнями ієрархії не було.

5.5. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

(тис. грн.)

Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го рівня ієрархії	Залишки станом на 31.12.2017	Придбання (продаж)	Залишки станом на 31.12.2018	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інші довгострокові фінансові інвестиції	-	-	-	«Інші доходи», «Інші витрати» від продажу активів

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

(тис. грн.)

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	2018	2017	2018	2017
1	x	Y	x	Y
Інші фінансові інвестиції	692	-	692	-
Грошові кошти та їх еквіваленти	7	2	7	2
Торговельна поточна дебіторська заборгованість	2 295	15 600	2 295	15 600
Інша поточна дебіторська заборгованість	4	2	4	2
Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів	-	-	-	-
Торговельна поточна кредиторська заборгованість	14	12	14	12

Керівництво Товариства 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. Додаткову інформацію щодо змін справедливої вартості фінансових активів в зв'язку з врахуванням ризиків наведено в п. 5.1.

6. Розкриття інформації, що підтверджує статті подані у фінансових звітах

6.1. Інші доходи, інші витрати, інші операційні витрати

(тис. грн.)

	2018	2017
Інші операційні доходи	-	-
Дохід від нарахованих відсотків банком на залишок грошових коштів на поточних рахунках	-	-
Інші фінансові доходи	4	-
Інші доходи	13 138	52 062
Всього інших доходів:	13142	52062
Інші операційні витрати	-	-
Інші витрати	2 208	21 607
Інші фінансові витрати	-	-
Всього інших витрат:	2 208	21 607

Протягом 2018 року Товариство отримало доходи на загальну суму 13 142 тис. грн., в тому числі:

- фінансовий дохід від нарахованих відсотків за облігаціями внутрішньої державної позики на суму 4 тис. грн.
- дохід від переоцінки акцій СК Кремінь на суму 9 492 тис.грн.
- дохід від переоцінки облігацій внутрішньої державної позики на суму 2 тис. грн.

– дохід від реалізації акцій українських емітентів на суму 3 644 тис. грн.

– інші витрати у вигляді собівартості реалізованих фінансових інвестицій у вигляді акцій українських емітентів на суму 2 208 тис. грн;

6.2. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

	2018	2017
Витрати на оплату послуг банків	2	7
Витрати на оплату праці	-	-
Відрахування на соціальні заходи	-	-
Амортизація основних засобів і нематеріальних активів	-	-
Витрати на оплату комісійної винагороди торговцю	1	6
Витрати на оплату винагороди КУА	66	35
Витрати з оплати інших послуг, пов'язаних з діяльністю Фонду	112	41
Всього адміністративних витрат:	181	89

Протягом 2018 року Товариством було визнано адміністративні витрати на загальну суму 181 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2018 року тимчасові різниці відсутні, відстрочені податкові зобов'язання відсутні.

6.3. Збитки від непоточних активів, утримувані для продажу

Станом на 31 грудня 2018 Товариство не має непоточних активів, утримуваних для продажу.

6.4. Основні засоби

Станом на 31 грудня 2018 року Товариство не має на балансі основних засобів. Тому нарахована та накопичена амортизація станом на 31 грудня 2018 року відсутня.

6.5. Нематеріальні активи

Станом на 31 грудня 2018 року Товариство не має на балансі нематеріальних активів, тому нарахована та накопичена амортизація станом на 31 грудня 2018 року відсутня.

6.6. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у сукупному доході

Інші довгострокові фінансові інвестиції Товариства представлені корпоративними правами.

(тис. грн.)

Корпоративні права	31.12.2018	Надійшло (вибуло)	31.12.2017
А.І.С.Т.- ІНВЕСТ – Інвестиційна компанія ТОВ - 9,05%	692	692	-
Всього:	692	692	-

В 2018 році Товариство придбало 9,05% корпоративних прав ТОВ інвестиційна компанія А.І.С.Т.- Інвест» в сумі 692 тис. грн.

Ці фінансові інвестиції є інвестиціями в інструменти капіталу, що не котируються, і за якими немає активного ринку, в складній економічній ситуації в країні в цілому, та на підставі того, що наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливую вартість, але Керівництво Товариства, з огляду на концепцію обачності та діяльність в інтересах власників при визначенні справедливої вартості вважає, що в даному випадку найкращою оцінкою є собівартість. Станом на 31 грудня 2018 року інші довгострокові інвестиції відображені у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) в розмірі 692 тис. грн. Пере-класифікації довгострокових фінансових інвестицій в інші фінансові інвестиції в 2018 році не було. У відповідності до МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність», материнському підприємству не потрібно подавати консолідовану фінансову звітність, якщо воно відповідає усім таким умовам: його боргові інструменти або інструменти капіталу не перебувають в обігу на публічному ринку (внутрішній або зарубіжний фондовий біржі або позабіржовому ринку, включаючи місцевий та регіональний ринки). Інструменти капіталу Публічного Акціонерного Товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Альтера Фінанс - Фонд Нерухомості» не перебували в обігу на публічному ринку.

До складу статті «Поточні фінансові інвестиції» включені:

	Станом на 31.12.18р.	Станом на 31.12.17р.
Поточні фінансові інвестиції	70 534	46 503
Разом:	70 534	46 503

- акції українських емітентів в кількості 6 397 869 шт. на суму 70 534 тис. грн. В активах Фонду перебувають акції наступних емітентів ПрАТ «Новью Енерго» (ЄДРПОУ 33789770), та ПрАТ «Прометей –Телеком» (ЄДРПОУ 33792630), щодо яких НКЦПФР були прийняті відповідні рішення про заборону торгівлі цінними паперами, а саме вчинення торговцями цінними паперами правочинів з цінними паперами цих емітентів, пов'язаних з переходом прав власності на такі цінні папери. Як визначено МСФЗ, суб'єкт господарювання оцінює справедливую вартість активу або зобов'язання, користуючись припущеннями, якими користувалися б учасники ринку, складаючи ціну активу або зобов'язання, та припускаючи, що учасники ринку діють у своїх економічних інтересах. У процесі формулювання таких припущень суб'єктові господарювання не потрібно ідентифікувати конкретних учасників ринку. Справедлива вартість цінних паперів емітентів, обіг яких зупинено, 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.

З метою виявлення можливих ознак знецінення фінансових активів та визначення справедливої вартості Компанією був здійснений аналіз

зазначених вище емітентів, щодо яких НКЦПФР були прийняті відповідні рішення про заборону торгівлі цінними паперами. При здійсненні аналізу була розглянута фінансова звітність зазначених емітентів, оприлюднена емітентами у визначеному чинним законодавством порядку, врахований той факт, що їх діяльність за результатами 2017 року була прибутковою. Реєстрація випуску цінних паперів зазначених вище емітентів не скасована, емітенти цінних паперів не ліквідовані та не визнані банкрутом, ліквідаційну процедуру за рішенням суду не відкрито. В результаті проведеного аналізу дійшли висновку щодо необхідності звернення до незалежного оцінювача з метою визначення справедливої вартості цінних паперів зазначених емітентів, а також враховувати строки можливого відновлення торгівлі зазначеними цінними паперами. За результатами проведеної оцінки буде здійснена переоцінка фінансових активів за справедливою вартістю. Переоцінка зазначених вище фінансових активів до нульової вартості без достатніх на те підстав може призвести у кінцевому результаті до порушення прав інвесторів Фонду.

Станом на 31.12.2018 року портфель цінних паперів, що утримувався даним Фондом, оцінювався по ринковій вартості, біржовий курс був відсутній, тому переоцінка акцій не проводилась;

Станом на 31.12.2018 року була проведена переоцінка облігацій внутрішньої державної позики на суму 277,68 грн.

6.7. Довгострокова дебіторська заборгованість

Станом на 31 грудня 2018 року довгострокова дебіторська заборгованість у Товариства відсутня.

	(тис. грн.)	
	31.12.2018	31.12.2017
Кошти на рахунках в банках	7	2
Всього:	7	2

Грошові кошти та їх еквіваленти класифіковано як кошти в національній валюті на рахунках Товариства.

Протягом 2018 року по поточному рахунку відбувалися лише безготівкові операції, пов'язані із здійсненням господарської діяльності Товариства. Операції з готівкою Товариством не проводилися.

Поточний рахунок у національній валюті відкрито у АТ «Перший Український Міжнародний Банк». Залишок коштів в національній валюті станом на 31 грудня 2018 року становив 7 тис. грн.

Протягом 2018 року Товариство не розміщувало кошти на депозитних рахунках в банках.

6.8. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю Дебіторська заборгованість

	(тис. грн.)	
	31.12.2018	31.12.2017
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	2 295	15 600

Розрахунки з бюджетом	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	4	2
Дебіторська заборгованість:	2 299	15 602

Дебіторська заборгованість за розрахунками з реалізації цінних паперів відображена Товариством у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2018 року у розмірі 2 295 тис. грн. Строк погашення даної заборгованості менше 12 місяців з дати балансу.

Станом на 31 грудня 2018 року Інша поточна дебіторська заборгованість, відображена Товариством у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) і складається з передплати постачальникам або заборгованості постачальників Товариства в сумі 4 тис. грн., Строк погашення даної заборгованості менше дванадцяти місяців з дати балансу;

Дебіторську заборгованість Товариство прирівнює до ставок по депозитам НБУ на дату заключення договору.

Товариство визнає резерв під ймовірні кредитні збитки за фінансовими активами, а саме дебіторської заборгованості контрагентів за придбані ними фінансові активи, які оцінюються за 12-місячними очікуваними кредитними збитками, застосовуючи модель спрощеного підходу.

Дебіторська заборгованість Товариства не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгованість відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу.

Станом на 31 грудня 2018 року загальна сума резерву під очікувані кредитні збитки відсутня.

6.9. Власний капітал

	Станом на 31.12.18р.	Станом на 31.12.17р.
Зареєстрований капітал	100 000	100 000
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	41 070	30 319
Неоплачений капітал	(68 600)	(68 600)
Разом	72 846	62 095

Статутний капітал

Станом на 31.12.2018 року оголошений статутний капітал Товариства складає 100 000 000,00 (тридцять сім мільйонів) гривень.

Сплачений статутний капітал складає 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч) гривень.

ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

На кінець звітнього періоду розміщено 31 400 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч) гривень, що становить 31,4 % Статутного капіталу Фонду.

Не оплачений капітал 68 600 тис. грн. і складається з акцій, які станом на 31.12.2017 року не розміщені і знаходяться на емісійному рахунку цінних паперів в кількості 68 600 штук в Національній депозитарії України, що становить 68,6 % статутного капіталу.

Викупу власних акцій у акціонерів не було.

Номінальна вартість однієї акції становить 1 тисяча гривень .

Код ISINUA4000035166

Станом на 31 грудня 2018 року акціонерами ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» є юридичні особи:

ПрАТ СК «АЕЛІТА»	(ЄДРПОУ 31351587), Україна - 0,460 %
ПрАТ СК «ФОРТЕ»	(ЄДРПОУ 34615026), Україна - 1,8610 %
ТДВ СК «М-ЛАЙФ»	(ЄДРПОУ 38924569), Україна - 0,0410 %
ТДВ СК «АРСЕНАЛ-ЛАЙФ»	(ЄДРПОУ 39180855), Україна - 0,1260 %
ПрАТ СК «СТАР-ПОЛІС»	(ЄДРПОУ 35810956), Україна - 0,1320 %
ПрАТ «Альтера Фінанс»	(ЄДРПОУ 30702104), Україна - 1,113 %
ПрАТ СК «ВУСО»	(ЄДРПОУ 31650052), Україна - 0,012 %
ПАТ СК «Креміль»	(ЄДРПОУ 24559002), Україна - 8,3210 %
ПрАТ „Прометей Телеком”	(ЄДРПОУ 33792630), Україна - 1,5230 %
ПрАТ "Укргазотрейд"	(ЄДРПОУ 33717616), Україна - 9,00%
ПрАТ „ІФК”	(ЄДРПОУ 33792667), Україна - 2,4120 %
ТОВ ФК «Авангард»	(ЄДРПОУ 35379169), Україна – 0,0510 %
Товарна Біржа «ІННЕКС»	(ЄДРПОУ 32388652), Україна – 0,0130 %
ТОВ "АЛЬФАКВАНТА ЛТД"	(ЄДРПОУ 35810991) - 3,810 %
ТОВ "Фінансова компанія "СПЕКТР"	(ЄДРПОУ 40398859) - 1,3550%
ТОВ «ОРІС КЕПІТАЛ»	(ЄДРПОУ 38517051), Україна – 0,170 %
ПрАТ СК "ІНТЕР-ПОЛІС"	(ЄДРПОУ 19350062), Україна - 1,00%

Акції Фонду розміщуються тільки за грошові кошти. Неповна сплата розміщених акцій не дозволяється. Строк між сплатою інвестором грошових коштів відповідно до заявки на придбання акцій та датою зарахування акцій на рахунок власника у зберігача не повинен перевищувати 7 (семи) робочих днів.

Оплата акцій Фонду Інвестором здійснюється в порядку і на умовах договору купівлі-продажу, укладеному між Інвестором, Компанією/Торговцями цінними паперами/. При цьому Компанія/Торговець цінними паперами/ діють від імені, за рахунок та в інтересах Фонду.

Інвестор вноситься до реєстру власників акцій Фонду протягом 7 (семи) календарних днів з дня здійснення ним оплати акцій Фонду на підставі договору купівлі-продажу цих акцій. Усі акції товариства є іменними. Акції товариств існують виключно у бездокументарній формі.

Товариство не може встановлювати обмеження щодо кількості акцій або кількості голосів за акціями, що належать одному акціонеру.

На загальних зборах акціонерів одна голосуюча акція надає акціонеру один голос для вирішення кожного з питань, винесених на голосування на загальних зборах акціонерного товариства, крім проведення кумулятивного голосування. Акціонерне товариство здійснює розміщення або продаж кожної акції, яку воно викупило, за ціною, не нижчою за її ринкову вартість, що затверджується Наглядовою Радою, крім випадків:

- розміщення акцій під час заснування товариства;
- розміщення акцій під час злиття, приєднання, поділу, виділу товариства.

Акціонерне товариство не має права розміщувати акції за ціною, нижчою за їх номінальну вартість.

Емісійний дохід

Товариство протягом 2018 року не розміщувало власні акції та не отримувало емісійного доходу.

Дивіденди

Дивіденди розкриваються Товариством у складі капіталу в періоді, в якому вони були оголошені. Розмір дивідендів в розрахунку на одну акцію, строк та порядок виплати дивідендів визначаються Загальними зборами акціонерів та Статутом Товариства. В разі, якщо інвестор не отримав дивідендів, вони депонуються на поточному рахунку Товариства строком на три роки та виплачуються за письмовим зверненням інвестора, що має право на їх отримання.

Дивіденди сплачуються інвесторам на рахунки, зазначені у договорах про придбання акцій Товариства, або іншим чином за заявою інвестора та згідно чинного законодавства.

Будь-які дивіденди, оголошені після закінчення звітного періоду, але до ухвалення фінансової звітності до випуску, описуються у Примітці «Події після закінчення звітного періоду».

Станом на 31.12.2018 року Товариство не нараховувало та не виплачувало дивідендів своїм інвесторам.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Нерозподілений прибуток Товариства на суму 41 070 тис. грн. станом на 31 грудня 2018 року у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2008 – 2018 років нерозподіленого прибутку (збитку). За результатами діяльності Товариства за звітний період було отримано прибуток в розмірі 10 751 тис. грн.

Резервний капітал

Станом на 31 грудня 2018 року резервний капітал в Товаристві не створювався.

6.10. Довгострокові зобов'язання і забезпечення

Станом на 31 грудня 2018 року довгострокові зобов'язання і забезпечення у Товариства відсутні.

6.11. Короткострокові забезпечення

Станом на 31 грудня 2018 року поточні зобов'язання з поточних забезпечень у вигляді нарахованого резерву не створювався, в зв'язку з не суттєвістю.

6.11.1. Персонал та оплата праці

Станом на 31.12.2018 року у Товариства відсутній штат працівників, тому витрати на оплату праці працівникам у вигляді заробітної плати, відрахування на соціальні заходи, інших пенсійних та додаткових програм теж відсутні.

6.12. Короткострокові кредити банків

Короткострокові позики станом на 31 грудня 2018 року відсутні.

6.14. Фінансова оренда

Операції з фінансової оренди станом на 31 грудня 2018 року відсутні.

6.15. Операційна оренда

Операції, по яких Товариство виступає орендарем

Товариство уклало договір № ДІР-01/18 майнового найму операційної оренди приміщення строком на один рік з 02 січня по 31 грудня 2018 року. Розмір орендних платежів відображає ринкові тенденції. Платежі по операційній оренді відносяться на витрати рівномірно протягом строку оренди.

Станом на 31 грудня 2018 року заборгованість за операціями з оперативної оренди відсутня.

6.16. Торгова та інша кредиторська заборгованість

	(тис. грн.)	
	31.12.2018	31.12.2017
Поточна кредиторська заборгованість за роботи, послуги	14	12
Розрахунки з бюджетом	-	-
Інші поточні зобов'язання	692	-
Всього кредиторська заборгованість:	706	12

Кредиторська заборгованість прирівнюється Товариством до ставки по кредитам НБУ на дату виникнення такої заборгованості.

В результаті своєї фінансово – господарської діяльності у Товариства станом на 31 грудня 2018 року обліковується поточне зобов'язання у сумі 692 тис. грн., - це:

- заборгованість за придбані корпоративні права в розмірі 9,05% ТОВ «Інвестиційна компанія «А.І.С.Т.- ІНВЕСТ» ЄДРПОУ 22925951 на суму 692 тис. грн;

- поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги перед контрагентами, не сплачена на дату балансу у сумі 14 тис. грн.;

- за розрахунками з бюджетом заборгованість відсутня.

Строк погашення даної заборгованості менше 12 місяців з дати балансу.

7. Розкриття іншої інформації

7.1 Умовні зобов'язання

7.1.1. Судові позови

Проти Товариства станом на 31 грудня 2018 року та 31.12.2017 року судові позови відсутні.

7.1.2. Оподаткування

Товариство не є платником податку на прибуток, згідно ПКУ Ст.141 де вказано: Звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: п.141.6.1 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).

Розрахунок прибутку, що звільняється від оподаткування вказаний в додатку «Прибуток звільнений від оподаткування» Податкової декларації з податку на прибуток підприємства. Тому, фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки та станом на 31 грудня 2018 року Товариство не має умовних податкових зобов'язань. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

Ступінь повернення активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості Товариства визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу.

Умовні активи, зобов'язання у фінансовій звітності відсутні.

Видані гарантії, поручительства відсутні.

На думку керівництва Товариства, виходячи з наявних обставин та інформації, кредитний ризик для фінансових активів Товариством визначений як низький.

7.2. Цілі та політики управління фінансовими ризиками

Українській економіці все ще притаманні ознаки ринку, що розвивається. Ці ознаки включають недостатньо розвинену ділову інфраструктуру, обмежену конвертованість національної валюти та водночас наявність численних засобів контролю валютних операцій, низький рівень ліквідності на ринках капіталу. Уряд вживає заходів для вирішення цих питань, однак до цього часу йому не вдалося запровадити реформи, необхідні

для створення банківської, правової та регуляторної системи, що існують у країнах з більш розвинутою ринковою економікою. Внаслідок цього веденню бізнесу в Україні притаманні ризики, яких не існує в умовах більш розвинених ринків.

Управління ризиками має першочергове значення для ведення бізнесу Товариства і є важливим елементом його діяльності. Політика управління ризиками сконцентрована на непередбачуваності фінансових ринків і націлена на мінімізацію потенційного негативного впливу на фінансові показники Компанії. Оперативний і юридичний контроль має на меті забезпечувати належне функціонування внутрішньої політики та процедур з метою мінімізації операційних і юридичних ризиків.

Керівництво Товариства визнає, що діяльність Товариства пов'язана з фінансовими 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 фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності.

Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Товариство, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

Управління ризиками керівництвом Товариства здійснюється на основі розуміння причин виникнення ризику, кількісної оцінки його можливого впливу на вартість чистих активів та застосування інструментарію щодо його пом'якшення.

7.2.1. 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, дебіторська заборгованість, в тому числі позики, векселі.

Основним методом оцінки кредитних ризиків Товариства є оцінка кредитоспроможності контрагентів, для чого використовуються кредитні рейтинги та будь-яка інша доступна інформація щодо їх спроможності виконувати боргові зобов'язання.

Товариство не залучало протягом звітного періоду кредитні ресурси. Ризик збитків від похідних фінансових інструментів за монетарними інвестиційними контрактами та депозитами на поточних рахунках відсутній завдяки тому, що операції з ними не проводились. У зв'язку з відсутністю в активах Фонду депозитних рахунків в банках, облігацій кредитні ризики за цими операціями 2018 році Фондом не розглядалися.

Система реакції на кредитні ризики включає процедури прийняття та реалізації рішень зі зміни структури портфелю активів Фонду у відповідь на події невиконання чи неналежного виконання емітентом своїх зобов'язань та/чи зміни кредитного рейтингу емітента та процедури контролю за дотриманням

обмежень щодо диверсифікації інвестування у боргові інструменти у відповідності до законодавства та регламентуючих документів Товариства.

Станом на 31 грудня 2018 року кредитний ризик по фінансовим активам є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи затверджені в Товаристві у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання кредитний ризик контрагентів не зазнав зростання і є низьким. Факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання у Товариства відсутні. Для визначення ризиків ймовірних збитків в Товаристві використовується модель розрахунку з використанням комплексного аналізу як якісних показників так і кількісних показників, а також модель спрощеного підходу до торговельної дебіторської заборгованості, договірних активів

До заходів мінімізації впливу кредитного ризику Товариство відносить:

- встановлення внутрішнього обмеження обсягу дебіторської заборгованості в активах;

- диверсифікацію структури активів;

- аналіз платоспроможності контрагентів;

- здійснення заходів щодо недопущення наявності в активах Товариства простроченої дебіторської заборгованості.

У Компанії (КУА) для внутрішньої системи заходів із запобігання та мінімізації впливу ризиків створені: система управління ризиками, внутрішній аудит (контроль).

Компанія використовує наступні методи управління кредитними ризиками:

- ліміти щодо боргових зобов'язань за класами фінансових інструментів;

- ліміти щодо боргових зобов'язань перед одним контрагентом (або асоційованою групою);

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

- ліміти щодо розміщення депозитів у банках з різними рейтингами.

7.2.2. 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. Компанія 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.

В активах Товариства відсутні активи, які зменшуються внаслідок зростання процентних ставок, також не має і активів з правом емітента змінювати свої зобов'язання за борговими цінними паперами. Станом на 31 грудня 2018 року фінансові інструменти, що можуть коливатися внаслідок змін ринкових процентних ставок відсутні, тому у 2018 році ризик процентної ставки не розглядався.

Ризик коливань ринкових цін цінних паперів – ризик втрат вартості активів Компанії внаслідок несприятливих змін цін на цінні папери, що знаходяться в портфелі Компанії.

В активах Товариства відсутні акції, облігації, та інші фінансові інструменти, які мають активний ринок, тому цей ризик для Фонду низький або взагалі відсутній.

Основним методом оцінки цінового ризику є аналіз чутливості. Серед методів пом'якшення цінового ризику Товариство використовує диверсифікацію активів та дотримання лімітів на вкладення в акції та інші фінансові інструменти з нефіксованим прибутком.

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

Для мінімізації та контролю за валютними ризиками Товариство контролює частку активів, номінованих в іноземній валюті, у загальному обсягу активів. Оцінка валютних ризиків здійснюється на основі аналізу чутливості.

Протягом звітного періоду відбулися не значні коливання валютного курсу. Протягом звітного періоду Товариство не здійснювало розрахунки в іноземній валюті, тому ризики, пов'язані зі зміною валютного курсу - відсутні.

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 Компанії, так і на справедливу вартість чистих активів. [для Фінансових активів з Фіксованим доходом]

Усвідомлюючи значні ризики, пов'язані з коливаннями відсоткових ставок у високо-інфляційному середовищі, яке є властивим для фінансової системи України, керівництво Товариства контролює частку активів, розміщених у боргових зобов'язаннях у національній валюті з фіксованою відсотковою ставкою. Керівництво Товариства здійснює моніторинг відсоткових ризиків та контролює їх максимально припустимий розмір. У разі зростання відсоткових ризиків Товариство має намір позбуватися боргових фінансових інструментів з фіксованою відсотковою ставкою. Моніторинг відсоткових ризиків здійснюється шляхом оцінки впливу можливих змін відсоткових ставок на вартість відсоткових фінансових інструментів.

В активах Товариства є фінансові інструменти з фіксованим доходом, тому цей ризик для Фонду є, але враховуючи що кількість таких інструментів не велика, тому ризик теж низький.

Ризик ліквідності

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

(При наявності суттєвих зобов'язань)

Система реакції на ризики ліквідності включає визначення мінімально необхідних обсягів високоліквідних активів у портфелі Компанії для забезпечення виконання зобов'язань перед інвесторами та визначення лімітів інвестування за видами і класами активів та ринками, на яких здійснюється торгівля даними активами із врахуванням їх ліквідності

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

Завдяки контролю за грошовими коштами і інвестиціями, Товариство завжди має достатні кошти.

Інформація щодо недисконтованих платежів за фінансовими зобов'язаннями Товариства в розрізі строків погашення представлена наступним чином:

(тис. грн.)						
Рік, що закінчився 31 грудня 2018 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Короткострокові позики банка	-	-	-	-	-	-
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	700	6	-	-	-	706
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього:	700	6	-	-	-	706
Рік, що закінчився 31 грудня 2017 року	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Короткострокові позики	-	-	-	-	-	-

банка						
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	4	4	4	-	-	12
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього:	4	4	4	-	-	12

7.3. Управління капіталом (інформація від імені КУА)

Компанія 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 Товариства. Ключові питання та поточні рішення, що впливають на обсяг і структуру капіталу, а також джерела його формування, розглядаються управлінським персоналом. Механізм управління капіталом передбачає чітку постановку цілей і завдань управління капіталом, а також контроль за їх дотриманням у звітному періоді; удосконалення методики визначення й аналізу використання усіх видів капіталу; розроблення загальної стратегії управління капіталом.

Управлінський персонал здійснює огляд структури капіталу на кінець кожного звітного періоду. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу, його структура та можливі ризики. На основі отриманих висновків Компанія здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансування, а також виплати дивідендів та погашення існуючих позик. Компанія може здійснювати регулювання капіталу шляхом зміни структури капіталу. Система управління капіталом може коригуватись з урахуванням змін в операційному середовищі, тенденціях ринку або стратегії розвитку.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

- зберегти спроможність Товариства продовжувати свою діяльність так, щоб воно і надалі забезпечувало дохід для учасників Фонду та виплати іншим зацікавленим сторонам;
- забезпечити належний прибуток учасникам Товариства завдяки виваженій політиці в управлінні Товариством, що відповідають рівню ризику;
- дотримання вимог до капіталу, встановлених регулятором, і забезпечення здатності Товариства функціонувати в якості безперервного діючого підприємства.

Компанія (КУА) вважає, що загальна сума капіталу, управління яким вона здійснює, дорівнює сумі капіталу, відображеного в балансі.

Склад власного капіталу на дату фінансової звітності (153 695 тис. грн.):

- Зареєстрований капітал (оплачений капітал) 2 046 тис. грн.
- Нерозподілений прибуток (непокритий збиток) 148 798 тис. грн.

- Резервний капітал – відсутній.

7.4. Розкриття інформації про пов'язані сторони

Пов'язані особи визначаються у відповідності до Закону України "Про інститути спільного інвестування". Пов'язаними визнаються юридичні та/або фізичні особи, відносини між якими можуть впливати на умови або економічні результати їх діяльності чи діяльності осіб, яких вони представляють і які відповідають будь-якій з таких ознак:

- юридична особа, що здійснює контроль за іншою юридичною особою або контролюється іншою юридичною особою чи перебуває під спільним контролем з такою юридичною особою;
- фізична особа або члени її сім'ї, які здійснюють контроль за іншою юридичною особою;
- посадова особа іншої юридичної особи, уповноважена здійснювати від її імені юридичні дії, спрямовані на встановлення, зміну або припинення правовідносин, а також члени сім'ї такої особи.

Перелік пов'язаних осіб станом на 31 грудня 2018 року наведено в даній таблиці:

№ п/п	Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи, або ідентифікаційний код фіз. особи
1	ПрАТ "КУА "Альтера Ессет Менеджмент"	Управління активами	32856284
2	Скоренко Ірина Вікторівна - Голова Правління ПрАТ "КУА "Альтера Ессет Менеджмент"	Керівник компанії з управління активами, яка здійснює управління активами Фонду, при укладанні договорів компанія діє від імені та в інтересах Фонду	2821700187

- Відповідно до Закону про ІСІ ПрАТ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» володіє правом на отримання винагороди за надані нею послуги з управління активами Фонду.
- Порядок визначення розміру винагороди Компанії та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду затверджуються Регламентом Фонду. Загальна сума винагороди Компанії склала у 2018 році - 66 тис. грн., які включають: перерахунок винагороди за 2017 рік в розмірі 14,91 грн. та фактично нараховану винагороду за січень – листопад 2018 року в сумі 66 тис. грн.

7.5. Події після Балансу

03 січня 2019 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ "ЗН КІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості», на яких затвердили річний перерахунок винагороди Компанії з управління активами за 2018 рік в сумі 26,92 грн. (протокол Наглядової Ради № 1 від 03 січня 2019 року).

Події після дати балансу, які б суттєво вплинули на фінансовий стан Товариства відсутні.

7.6 . Затвердження фінансової звітності

Керівництво ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент», що має достатні повноваження, цим повідомляє та підтверджує, що вони підготували фінансову звітність Фонду за 2018 рік у повному, визначеному чинним законодавством обсязі, та надають зазначену звітність Аудитору.

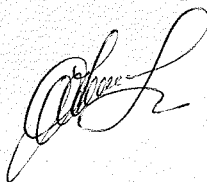
Дата затвердження фінансової звітності Фонду за 2018 рік Керівництвом ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент» 24 лютого 2019 року.

Голова Правління ПрАТ «КУА
«Альтера Ессет Менеджмент», що
діє від імені та в інтересах ПАТ "ЗН
КІФ «Альтера Фінанс – Фонд
нерухомості»»



І. В. Скоренко

Головний бухгалтер
ПрАТ «КУА «Альтера Ессет
Менеджмент»



Н. Ю. Фрикова

24 лютого 2019 року

У цьому документі проширо, прономеровано та скріплено
відбитком печатки та підписом

ЕД (визначення архіву) іВ
сб. едм

[Signature]

АРЦЕВ М.Ю.

