

ТОВ "Українська аудиторська служба"



"Ukrainian Audit Service, LLC"

№2013 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності

№2013 in the Register of Auditors and Subjects of audit activity

Україна, 61003, м. Харків, пл. Конституції, 1,
Палац Праці, 6 під'їзд, 3 поверх, к. 63-12
тел.: (057) 752 41 71

E-mail: uas@ukr.net
www.auditua.com.ua

1 Constitution Ave. Palats Pratsi, 6 entrance,
3rd floor, suite 63-12, Kharkiv, 61003, Ukraine
phone: (057) 752 41 71

ЗВІТ НЕЗАЛЕЖНОГО АУДИТОРА
щодо річної 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 ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»,
станом на 31.12.2021 року

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Учасникам та Наглядовій раді

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Керівництву ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит річної фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ», (далі – КІФ, Фонд), активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕСЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (далі – КУА) за 2021 рік, що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2021 року, Звіту про фінансові результати (Звіту про сукупний дохід), Звіту про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіту про власний капітал за період, що закінчився на зазначену дату, та приміток до даної річної фінансової звітності, включаючи стислий виклад значущих облікових політик (далі – фінансова звітність).

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 ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» на 31 грудня 2021 року, його фінансові результати і грошові потоки за 2021 рік, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ) та відповідає вимогам Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» №996-XIV від 16.07.1999 року щодо складання фінансової звітності.

Основа для думки із застереженням

Інвестиції в інструменти капіталу

У складі поточних фінансових інвестицій Фонду на 31 грудня 2021 р. обліковуються інвестиції (в акції українських емітентів) на загальну суму 51 765 тис. грн. (рядок 1160 Балансу (Звіту про фінансовий стан)), що становить 49,93% сукупної вартості активів Фонду. В 2021 році Фондом переоцінка фінансових інвестицій не проводилась. Ці фінансові інвестиції відносяться до 3 рівня ієрархії справедливої вартості, що не мають котирувань. Ми не мали змоги отримати достатні та прийнятні аудиторські докази щодо визначення справедливої вартості даних інвестицій на кінець звітного періоду, оскільки мали обмежений доступ до фінансової інформації емітентів. Відповідно, ми не мали змоги визначити, чи є потреба в будь-яких коригуваннях цих сум станом на звітну дату. Вплив цього питання може бути суттєвим, але не всеохоплюючим для фінансової звітності Фонду.

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

Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності

Ми звертаємо увагу на Примітку «Події після дати Балансу» до даної фінансової звітності, яка описує інформацію щодо подій, які відбулись після дати балансу.

24 лютого 2022 року відбулось військове вторгнення в Україну. Вирішення та наслідки впливу цих подій на фінансову звітність Фонду важко передбачити, але вони можуть мати подальший серйозний вплив на українську економіку та безпосередньо на діяльність Фонду після звітного періоду. Ці події та умови, разом із іншими питаннями, викладеними в цій Примітці, вказують, що існує суттєва невизначеність, що може поставити під значний сумнів здатність

Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту - це питання, які, на нашу професійну думку, мали найбільше значення для нашого аудиту фінансової звітності станом на 31 грудня 2021 року. Ці питання були розглянуті у контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні нашої думки про цю звітність, і ми не висловлюємо окремої думки з цих питань.

Додатково до питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що описане нижче питання є ключовим питанням аудиту, яке слід відобразити в нашому звіті.

Визнання, оцінка і облік дебіторської заборгованості

Ми визначили це питання як ключове у зв'язку з суттєвістю залишків за статтями дебіторської заборгованості, а також тим, що подальше визнання вимагає від управлінського персоналу застосування значних суджень для оцінки дебіторської заборгованості та ризиків від знецінення дебіторської заборгованості. Станом на 31 грудня 2021 року Фонд обліковує таку дебіторську заборгованість в загальному розмірі 51 121 тис. грн. (49,31% сукупної вартості активів Фонду). Станом на 31 грудня 2021 року Фонд відобразив у фінансовій звітності резерви під очікувані кредитні збитки у сумі 538 тис. грн. Детальна інформація щодо дебіторської заборгованості розкрита у примітці «Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю» до даної фінансової звітності.

Наші аудиторські процедури включали, серед іншого:

- ✓ вивчення оцінок, суджень та припущень управлінського персоналу стосовно питань класифікації та обліку дебіторської заборгованості,
- ✓ визначення ефективної ставки відсотка та строку повернення поточної дебіторської заборгованості,
- ✓ аналіз методології та процедур щодо оцінки очікуваних кредитних збитків,
- ✓ виконання та розкриття операцій на відповідність вимогам МСФЗ 9,
- ✓ аналіз договорів з контрагентами,
- ✓ здійснення запитів щодо підтвердження залишків дебіторської заборгованості з контрагентами,
- ✓ аналіз інформації розкритої у примітках до фінансової звітності щодо дебіторської заборгованості.

Ми вважаємо, що виконані нами аудиторські процедури були прийнятними та достатніми для отримання доказів стосовно відображення поточної дебіторської заборгованості у фінансовій звітності.

Пояснювальний параграф

Звертаємо увагу на Примітку «Цілі та політики управління фінансовими ризиками», в якій керівництво КУА визнає, що діяльність Фонду 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 напрямки впливу яких заздалегідь точно передбачити неможливо. До таких фінансових ризиків віднесено кредитний ризик, ринковий ризик та ризик ліквідності. Ринковий ризик включає валютний ризик, відсотковий ризик та інший ціновий ризик. Політика з управління ризиками орієнтована на визначення, аналіз і управління ризиками, з якими стикається Фонд, на встановлення контролю за ризиками, а також постійний моніторинг за рівнем ризиків, дотриманням встановлених обмежень та політики управління ризиками.

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

Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інші питання

Аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» за рік, що закінчився 31 грудня 2020 року, було проведено іншим аудитором (ТОВ «МІЖНАРОДНИЙ ФІНАНСОВИЙ АУДИТ», код ЄДРПОУ 37024556) який 26 березня 2021 року висловив думку із застереженням щодо фінансової звітності Фонду за 2020 рік.

Інша інформація

Управлінський персонал КУА несе відповідальність за іншу інформацію, а саме розкриття інформації щодо «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 від 02.10.2012 року № 1343 (зі змінами), 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 та фінансовою звітністю або нашими знаннями, отриманими під час аудиту, або чи ця інша інформація виглядає такою, що містить суттєве викривлення. Якщо на основі проведеної нами роботи ми доходимо висновку, що існує суттєве викривлення цієї іншої інформації, ми зобов'язані повідомити про цей факт тих, кого наділено найвищими повноваженнями. 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 КУА несе відповідальність за складання і достовірне подання фінансової звітності Фонду відповідно до МСФЗ, Закону України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» та за таку систему внутрішнього контролю, яку управлінський персонал КУА визначає потрібною для того, щоб забезпечити складання фінансової звітності, що не містить суттєвих викривлень внаслідок шахрайства або помилки.

При складанні фінансової звітності Фонду управлінський персонал КУА 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, коли планується 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 річна фінансова звітність Фонду за 2021 рік в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та надання 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 Фонду 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, невірні 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 КУА;
- доходимо висновку щодо прийнятності використання управлінським персоналом КУА припущення про безперервність діяльності як основи для бухгалтерського обліку та на основі отриманих аудиторських доказів робимо висновок, чи існує суттєва невизначеність щодо подій або умов, які поставили б під значний сумнів можливість Фонду продовжити безперервну діяльність. Якщо ми доходимо висновку щодо існування такої суттєвої невизначеності, ми повинні привернути увагу в своєму звіті аудитора до відповідних розкриттів інформації в 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 управлінському персоналу КУА інформацію про запланований обсяг та час проведення аудиту та суттєві аудиторські результати, включаючи будь-які суттєві недоліки заходів внутрішнього контролю, виявлені нами під час аудиту.

Ми також надаємо управлінському персоналу КУА твердження, що ми виконали відповідні етичні вимоги щодо незалежності, та повідомляємо йому про всі стосунки й інші питання, які могли б обґрунтовано вважатись такими, що впливають на нашу незалежність, а також, де це застосовно, щодо відповідних застережних заходів.

Звіт щодо вимог інших законодавчих та нормативних актів

Додаткова інформація відповідно до Закону України «Про аудит фінансової звітності та аудиторську діяльність» №2258-VIII від 21.12.2017 року

Інформація про узгодженість фінансової інформації у звіті про управління (консолідованому звіті про управління), який складається відповідно до законодавства, з фінансовою звітністю (консолідованою фінансовою звітністю) за звітний період та/або з іншою інформацією, отриманою аудитором під час аудиту, а за наявності суттєвих викривлень у звіті про управління наводиться опис таких викривлень та їх характер

Відповідно до критеріїв, встановлених Законом України «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні», ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» віднесено до мікропідприємств. Цим законом встановлено, що від подання звіту про управління звільняються мікропідприємства та малі підприємства.

Відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, який проводив аудит фінансової звітності:

Повне найменування	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «УКРАЇНЬСЬКА АУДИТОРСЬКА СЛУЖБА»
Ідентифікаційний код юридичної особи	21198495
Юридична адреса	61003, м. Харків, майдан Конституції, 1, 6 під'їзд, к.63-12
Місцезнаходження (фактична адреса)	61001, м. Харків, вул. Чигирин Юлія, 5.
Інформація про включення до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності	ТОВ «Українська аудиторська служба» включена до Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності Аудиторської палати України під номером 2013, в тому числі до Розділу IV Реєстру «Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес».
Вебсторінка/вебсайт суб'єкта аудиторської діяльності	https://www.auditua.com.ua
Дата та номер договору на проведення аудиту	Договір № 136/22 про надання професійних послуг від 08.02.2022р.
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	Дата початку проведення аудиту 08.02.2022р. Дата закінчення проведення аудиту 02.11.2022р.

Ключовим партнером з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Сухоцька Яна Анатоліївна (№100379 в Реєстрі аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності).

Додаткова інформація відповідно до «Вимог до інформації, що стосується аудиту або огляду фінансової звітності учасників ринків капіталу та організованих товарних ринків, нагляд за якими здійснює Національна комісія з цінних паперів та фондового ринку», затверджених Рішенням НКЦПФР № 555 від 22.07.2021 року (далі – Вимоги 555)

Інформація відповідно до пункту 10 розділу I Вимог 555 наведена в розділі «Відомості про суб'єкта аудиторської діяльності, який проводив аудит фінансової звітності» звіту незалежного аудитора.

Додаткова інформація відповідно до глави I розділу II Вимог 555

1) Повне найменування (у розумінні Цивільного кодексу України) юридичної особи (щодо заявника або учасника ринків капіталу та організованих товарних ринків)

- ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (код ЄДРПОУ 35689764)

2) На нашу думку, Фондом дотримано вимоги, що встановлені «Положенням про форму та зміст структури власності», затвердженим наказом Міністерства фінансів України №163 від 19.03.2021р., зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 08 червня 2021 року 768/3639, щодо повного розкриття інформації про структуру власності на звітну дату. Станом на 31.12.2021 року відсутній кінцевий бенефіціарний власник Фонду.

3) ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» не є контролером/учасником небанківської фінансової групи.

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» не є підприємством, що становить суспільний інтерес.

4) У ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» відсутні материнські/дочірні компанії.

5) На нашу думку, отриману на основі аналізу результатів пруденційних нормативів, що використовуються для вимірювання та оцінки ризиків діяльності інститутів спільного інвестування, згідно з «Положенням щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого рішенням НКЦПФР №1597 від 01.10.2015 року (зі змінами), динаміка вартості чистих активів Фонду у розрахунку на один цінний папір Фонду протягом 2021 року знаходилась в межах оптимального значення цього показника, зменшення якого для інститутів спільного інвестування закритого типу становить не більше ніж 25 відсотків.

Додаткова інформація відповідно до глави 5 розділу II Вимог 555

Основні відомості про компанію з управління активами:

Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Код за ЄДРПОУ	32856284
Види діяльності за КВЕД	66.30 Управління фондами (основний) 64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти; 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення;
Місцезнаходження	Україна, 01015, м. Київ, вул. Лаврська, будинок 20 (в літ. А), кімната 27
Відомості на ліцензію на провадження професійної діяльності на фондовому ринку - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами)	Ліцензія Серія АВ № 617849 від 06.04.2012р., видана згідно Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 255 від 26.03.2012 року, строк дії з 07.04.2012 р. необмежений
Офіційна основна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про КУА	www.altera-finance.com/ukr/assets

Основні відомості про інститут спільного інвестування:

Повне найменування	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
Код за ЄДРПОУ	35689764
Тип, вид та клас фонду	Закритий, недиверсифікований
Дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до Єдиного державного реєстру інститутів спільного інвестування	№1021-1, дата внесення Фонду до ЄДРІСІ 07.04.2008р., дата видачі свідоцтва 05.07.2011р.
Реєстраційний код за Єдиним державним реєстром інститутів спільного інвестування	1321021
Строк діяльності інвестиційного фонду	До 07.04.2028 року
Місцезнаходження	Україна, 01021, м. Київ, вул. Інститутська, будинок 19-Б, офіс 32

1) Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам (при розкритті інформації про діяльність КІФ)

Станом на 31.12.2021 року статутний капітал Фонду складає 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч гривень) 00 коп., який поділений на 31 400 (тридцять одна тисяча чотириста) простих іменних акцій номінальною вартістю 1 000 (одна тисяча) за одну акцію, та відповідає Статуту, зареєстрованому державним реєстратором від 22.10.2019 року. Статутний капітал сформований та сплачений грошовими коштами в повному обсязі.

Неоплачений капітал Фонду станом на 31.12.2021 року - відсутній.

На нашу думку, розмір статутного капіталу відповідає установчим документам ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ».

2) Повнота формування та сплата статутного капіталу

Протягом 2021 року внесення змін до Статуту Фонду не відбувалось.

Станом на 31.12.2021 року статутний капітал Фонду складає 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч гривень) 00 коп., який поділений на 31 400 (тридцять одна тисяча чотириста) простих іменних акцій номінальною вартістю 1 000 (одна тисяча) за одну акцію. Статутний капітал сплачений грошовими коштами в повному обсязі.

У звітному періоді викуп власних акцій у учасників Фонду не здійснювався.

Станом на 31.12.2021 року розподіл часток між учасниками Фонду наступний:

№з/п	Назва/ П.І.Б. (ідентифікаційний код) власника цінних паперів	Загальна номінальна вартість цінних паперів, грн.	Відсоток у статутному капіталі, %
1	ПрАТ «СК «АЕЛІТА» (31351587)	460 000,00	1,464968
2	ПрАТ «АЛЬТЕРА ФІНАНС» (30702104)	469 000,00	1,493630
3	АТ «СК «КРЕМІНЬ» (24559002)	5 900 000,00	18,789808
4	ПрАТ «Укргазотрейд» (33717616)	10 532 000,00	33,541401
5	ПрАТ «ІНВЕСТИЦІЙНО-ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ» (33792667)	4 963 000,00	15,805732
6	ТОВ «Інвестиційна група «Альтера Фінанс» (33744770)	272 000,00	0,866242
7	ПрАТ «МЕДІА МЕДІУМ» (35689942)	13 000,00	0,041401
8	ТОВ «Фонд К-1» (34618472)	1 413 000,00	4,500000
9	ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «СПЕКТР» (40398859)	2 024 000,00	6,445859
10	ТОВ «ФІНАНСОВА КОМПАНІЯ «ІНКОМ ФІНАНС» (40398953)	1 121 000,00	3,570063
11	ТОВ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (22925951)	567 000,00	1,805732
12	ТОВ «МІКРОНКЕПІТАЛ» (35201415)	506 000,00	1,611464
13	ПрАТ «СК «Інтер-Поліс» (19350062)	1 000 000,00	3,184713

14	ПрАТ «СК «ФОРТЕ» (34615026)	1 861 000,00	5,926751
15	ТДВ «СК «М-ЛАЙФ» (38924569)	41 000,00	0,130573
16	ТДВ «СК «АРСЕНАЛ ЛАЙФ» (39180855)	126 000,00	0,401273
17	ПрАТ «СК «СТАР-ПОЛІС» (35810956)	132 000,00	0,420382
	Всього:	31 400 000,00	100,00000

На нашу думку, повнота формування та сплата статутного капіталу Фонду у встановлені законодавством терміни відповідає вимогам чинного законодавства.

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

Фонд не складає Звіт про корпоративне управління відповідно до вимог частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Протягом звітного року у Фонді функціонували наступні органи корпоративного управління:

- Загальні збори учасників,
- Наглядова Рада.

Функціонування органів корпоративного управління регламентується Статутом. Загальні збори є вищим органом корпоративного фонду, який функціонує на підставі Статуту, що відповідає вимогам законодавства України щодо корпоративних інвестиційних фондів.

Наглядова Рада є органом, що здійснює захист прав учасників Фонду, і в межах компетенції, визначеної Статутом та чинним законодавством України, здійснює нагляд за діяльністю Фонду і виконанням регламенту, інвестиційної декларації та договору на управління активами Фонду.

Порядок формування та кількісний склад сформованих органів корпоративного управління відповідає законодавству України та вимогам Статуту Фонду. Загальними зборами учасників Фонду обрано склад Наглядової ради у кількості трьох осіб, яка здійснює нагляд за діяльністю Фонду.

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

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

Вартість чистих активів Фонду визначається відповідно до вимог «Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. №1336 (зі змінами) шляхом вирахування із суми активів ІСІ суми його зобов'язань.

Розрахунок вартості чистих активів станом на 31.12.2021 року:

	Станом на 31.12.2021р.
Активи Фонду	103 675
Зобов'язання Фонду	2
Розрахункова вартість чистих активів Фонду	103 673

Станом на 31.12.2021р. вартість чистих активів Фонду складає 103 673 тис. грн. та відповідає вимогам «Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. №1336 (зі змінами).

На нашу думку, ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» дотримується вимог Положення про порядок визначення вартості чистих активів

інститутів спільного інвестування, затвердженого Рішенням НКЦПФР від 30.07.2013р. №1336, що регулює порядок визначення вартості чистих активів ІСІ.

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

Склад та структура активів, що перебувають у портфелі ІСІ, визначаються відповідно до вимог ст. 48 Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. №5080-VI та «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1753 від 10.09.2013 р. (зі змінами).

Інформація про склад, структуру активів та зобов'язань ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» розкрита в фінансовій звітності відповідно до вимог МСФЗ та внутрішніх положень Фонду.

За результатами діяльності у 2021 році збиток Фонду складає 1 955 тис. грн.

Загальні активи Фонду за даними річної фінансової звітності зменшились за 2021 рік на 1954 тис. грн. і станом на 31.12.2021 року складають 103675 тис. грн. (на 31.12.2020 року 105629 тис. грн.).

До складу активів Фонду входять:

Балансова вартість
(тис. грн.)

- | | |
|--|-------|
| 1) Довгострокові фінансові інвестиції | |
| - корпоративні права | 779 |
| 2) Довгострокова дебіторська заборгованість (зменшилась на 89 тис. грн.) | 479 |
| 3) Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (зменшилась на 5691 тис. грн.) | 39057 |
| 4) Інша поточна дебіторська заборгованість (збільшилась на 5149 тис. грн.) | 11585 |
| 5) Поточні фінансові інвестиції (зменшились на 1320 тис. грн.) | 51765 |
| 6) Грошові кошти та їх еквіваленти (зменшились на 3 тис. грн.) | |
| - на поточних рахунках в банку | 10 |

Зобов'язання Фонду за даними річної фінансової звітності збільшились за рік на 1 тис. грн. і станом на 31.12.2021 року складають 2 тис. грн. (на 31.12.2020 року – 1 тис. грн.).

До складу зобов'язань Фонду входять:

Балансова вартість
(тис. грн.)

- | | |
|--|---|
| 1) Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (збільшилась на 1 тис. грн.) | 2 |
|--|---|

На нашу думку, склад та структура активів, що перебувають у портфелі ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ», відповідають вимогам «Положення про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1753 від 10.09.2013 р. (зі змінами).

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

Склад та розмір витрат Фонду, які відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, регламентується «Положенням про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1468 від 13.08.2013 року.

Розмір винагороди компанії з управління активами ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» відповідає розміру, передбаченому «Положенням про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1468 від 13.08.2013 р., та п.6 Регламенту Фонду, затвердженого рішенням Наглядової ради ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (Протокол №4 від 03.04.2014р.).

Розмір інших витрат, які відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, відповідає вимогам «Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР №1468 від 13.08.2013 р.

На нашу думку, Фонд дотримується вимог законодавства щодо суми витрат, які відшкодовуються за рахунок активів Фонду.

7) Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством

Розмір активів Фонду станом на 31.12.2021 року в сумі 103 675 тис. грн., перевищує мінімальний обсяг активів Фонду, розмір яких визначається як 1250 мінімальних заробітних плат у місячному розмірі, встановленому законом на день реєстрації Фонду, як інституту спільного інвестування, що відповідає вимогам Закону України «Про інститути спільного інвестування».

На нашу думку, розмір активів Фонду відповідає мінімальному обсягу активів, встановленому законодавством України.

8) Пов'язані сторони та операції з ними, які не були розкриті

Інформація про пов'язаних сторін та операції з пов'язаними сторонами розкрита у Примітці «Розкриття інформації про пов'язані сторони» до фінансової звітності за 2021 рік відповідно до вимог МСФЗ.

Інших пов'язаних сторін та операцій з пов'язаними сторонами, які не були розкриті у фінансовій звітності нами не встановлено.

Додаткова інформація відповідно до глави 8 розділу II Вимог 555

Фонд не складає Звіт про корпоративне управління відповідно до вимог частини третьої статті 127 Закону України «Про ринки капіталу та організовані товарні ринки».

Інформація про підсумки перевірки фінансово-господарської діяльності акціонерного товариства за результатами фінансового року, підготовлені ревізійною комісією (ревізором)

Ми визначили, що Ревізійна комісія (Ревізор) не передбачена Статутом Фонду, відповідно, перевірка фінансово-господарської діяльності Фонду не проводилась.

Ключовий партнер з аудиту

**Генеральний директор
ТОВ «Українська
аудиторська служба»**

61003, Україна, м. Харків,
майдан Конституції, 1, 6 під'їзд, к. 63-12



02 листопада 2022 року

/Сухоцька Яна Анатоліївна/
(№ 100379 в Реєстрі аудиторів та
суб'єктів аудиторської діяльності)

/Замкова Галина Григорівна/
(№ 100390 в Реєстрі аудиторів та
суб'єктів аудиторської діяльності)

Прошито, пронумеровано та
скріплено підписом і печаткою
59 (П'ятдесят дев'ять) аркушів

Генеральний директор
ТОВ «Українська
аудиторська служба»



/ Замкова Г.Г./