

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 ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»,
станом на 31.12.2022 року

Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку

Учасникам та Наглядовій раді

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Керівництву ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ 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 2022 рік, що складається з Балансу (Звіту про фінансовий стан) на 31 грудня 2022 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 2022 року, його фінансові результати і грошові потоки за 2022 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 2022 р. обліковуються інвестиції (в акції українських емітентів) на загальну суму 74 610 тис. грн. (рядок 1160 Балансу (Звіту про фінансовий стан)), що становить 77,23% сукупної вартості активів Фонду. В 2022 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 вхідних даних для визначення справедливої вартості фінансових інвестицій на кінець звітного періоду будь-яким методом. 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.

24.02.2022 року Російська Федерація здійснила військове вторгнення на територію України. 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 2022 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 2022 року Фонд обліковує таку дебіторську заборгованість в загальному розмірі 21 192 тис. грн. (21,94% сукупної вартості активів Фонду). Станом на 31 грудня 2022 року Фонд відобразив у фінансовій звітності резерви під очікувані кредитні збитки у сумі 8 388 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 напрямок 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.

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 № 183/23 про надання професійних послуг від 01.02.2023р.
Дата початку та дата закінчення проведення аудиту	Дата початку проведення аудиту 01.02.2023р. Дата закінчення проведення аудиту 31.03.2023р.

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 31.12.2022 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 2022 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 31.12.2022 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 31.12.2022 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 2022 року внесення змін до Статуту Фонду не відбувалось.

Станом на 31.12.2022 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 31.12.2022 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	АТ «СК «КРЕМІНЬ» (24559002)	5 900 000,00	18,789808
3	ПрАТ «Укргазотрейд» (33717616)	11 001 000,00	35,035031
4	ПрАТ «ІНВЕСТИЦІЙНО-ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ» (33792667)	4 963 000,00	15,805732
5	ТОВ «Інвестиційна група «Альтера Фінанс» (33744770)	287 000,00	0,914012
6	ПрАТ «МЕДІА МЕДІУМ» (35689942)	13 000,00	0,041401
7	ТОВ «Фонд К-1» (34618472)	1 240 000,00	3,949044
8	ТОВ «Фонд К-3» (34618419)	189 000,00	0,601910
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)	536 000,00	1,707006
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	ТОВ «КОМЕКС-ФІНАНС» (НДУ – Уповноважений на зберігання)	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 31.12.2022 року:

	Станом на 31.12.2022р.
Активи Фонду	96 609
Зобов'язання Фонду	81
Розрахункова вартість чистих активів Фонду	96 528

Станом на 31.12.2022р. вартість чистих активів Фонду складає 96 528 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 2022 році збиток Фонду складає 7 145 тис. грн.

Загальні активи Фонду за даними річної фінансової звітності зменшились за 2022 рік на 7 066 тис. грн. і станом на 31.12.2022 року складають 96 609 тис. грн. (на 31.12.2021 року 103 675 тис. грн.).

До складу активів Фонду входять:

Балансова вартість
(тис. грн.)

1) Довгострокові фінансові інвестиції	
- корпоративні права	779
2) Довгострокова дебіторська заборгованість (зменшилась на 163 тис. грн.)	316
3) Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги (зменшилась на 27 877 тис. грн.)	11180
4) Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	18
5) Інша поточна дебіторська заборгованість (зменшилась на 1889 тис. грн.)	9696
6) Поточні фінансові інвестиції (збільшилися на 22845 тис. грн.)	74610
7) Грошові кошти та їх еквіваленти	
- на поточних рахунках в банку	10

Зобов'язання Фонду за даними річної фінансової звітності збільшилися за рік на 79 тис. грн. і станом на 31.12.2022 року складають 81 тис. грн. (на 31.12.2021 року – 2 тис. грн.).

До складу зобов'язань Фонду входять:

Балансова вартість
(тис. грн.)

1) Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги (збільшилась на 79 тис. грн.)	81
---	----

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).

б) 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 31.12.2022 року в сумі 96 609 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 2022 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

31 березня 2023 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)

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

		Дата (рік, місяць, число)	Коди 2023 01 01
Підприємство	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД "АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ"	за ЄДРПОУ	35689764
Територія	Печерський р-н м. Києва	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 м. Київ, Печерський р-н, вул. Інститутська, 19-Б, оф.32,		
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			

**Баланс (Звіт про фінансовий стан)
на 31 грудня 2022 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:	1030	-	-
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств		-	-
інші фінансові інвестиції	1035	779	779
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	479	316
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	1 258	1 095
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	39 057	11 180
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1130	-	18
за виданими авансами		-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	11 585	9 696
Поточні фінансові інвестиції	1160	51 765	74 610
Гроші та їх еквіваленти	1165	10	10
Рахунки в банках	1167	10	10
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	102 417	95 514
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	103 675	96 609

Пасив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
-------	-----------	-----------------------------	----------------------------

1	2	3	4
I. Власний капітал			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	31 400	31 400
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	376	376
Емісійний дохід	1411	376	376
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	71 897	64 752
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	103 673	96 528
II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення			
Відстрочені 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	2	81
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	-	-
Усього за розділом III	1695	2	81
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	103 675	96 609

Керівник

Скоренко І.В.

Головний бухгалтер

Фрикова Н.Ю.

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



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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2023	01	01
35689764		

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ
ФОНД "АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 р.

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Валовий :			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	4 463	12 558
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	405	236
Адміністративні витрати	2130	(227)	(266)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(11 992)	(12 609)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	-
збиток	2195	(7 756)	(317)
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	-	-
Інші доходи	2240	9 836	6 971
Фінансові витрати	2250	(1 209)	(239)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(8 016)	(8 370)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	-	-
збиток	2295	(7 145)	(1 955)
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	-	-
збиток	2355	(7 145)	(1 955)

II. СУКУПНИЙ ДОХІД

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

Інший сукупний дохід після оподаткування	2460	-	-
Сукупний дохід (сума рядків 2350, 2355 та 2460)	2465	(7 145)	(1 955)

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	12 219	12 875
Разом	2550	12 219	12 875

IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ ПРИБУТКОВОСТІ АКЦІЙ

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

Керівник

Скоренко І.В.

Головний бухгалтер

Фрикова Н.Ю.



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

Дата (рік, місяць, число) 2022 12 31
за ЄДРПОУ 35689764

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ
ФОНД "АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом)

за 2022 р.

Форма №3

Код за ДКУД

1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	-	-
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	-	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(125)	(265)
Праці	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	(36)	-
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	(23)	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(184)	(265)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	72	812
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	1 550	6 500
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	(1 438)	(7 050)
необоротних активів	3260	-	-

Виплати за деривативами	3270	-	-
Витрачання на надання позик	3275	-	-
Витрачання на придбання дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3280	-	-
Інші платежі	3290	-	-
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	184	262
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	-	-
Витрачання на:			
Викуп власних акцій	3345	-	-
Погашення позик	3350	-	-
Сплату дивідендів	3355	-	-
Витрачання на сплату відсотків	3360	-	-
Витрачання на сплату заборгованості з фінансової оренди	3365	-	-
Витрачання на придбання частки в дочірньому підприємстві	3370	-	-
Витрачання на виплати неконтрольованим часткам у дочірніх підприємствах	3375	-	-
Інші платежі	3390	-	-
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-	(3)
Залишок коштів на початок року	3405	10	13
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	10	10

Керівник

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		
2023	01	01
35689764		

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД
"АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Звіт про власний капітал за 2022 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	31 400	-	376	-	71 897	-	-	103 673
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	31 400	-	376	-	71 897	-	-	103 673
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(7 145)	-	-	(7 145)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	-	-	-	-	(7 145)	-	-	(7 145)
Залишок на кінець року	4300	31 400	-	376	-	64 752	-	-	96 528

Керівник

Скоренко І.В.

Головний бухгалтер

Фрикова Н.Ю.



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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2022	01	01
35689764		

Підприємство

ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО "ЗАКРИТИЙ
НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ
ФОНД "АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ"
(найменування)

Звіт про власний капітал за 2021 рік

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєстрований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатковий капітал	Резервний капітал	Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	Неоплачений капітал	Вилучений капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	31 400	-	376	-	73 852	-	-	105 628
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	31 400	-	376	-	73 852	-	-	105 628
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	(1 955)	-	-	(1 955)
Інший сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Розподіл прибутку :									
Виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
Спрямування прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
Відрахування до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
Внески до капіталу	4240	-	-	-	-	-	-	-	-
Погашення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення капіталу:									
Викуп акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
Перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
Анулювання викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
Вилучення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Разом змін в капіталі	4295	-	-	-	-	(1 955)	-	-	(1 955)
Залишок на кінець року	4300	31 400	-	376	-	71 897	-	-	103 673

Керівник

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 2022 РОКУ**

ЄДРПОУ- 35689764

1. Основні відомості**1.1. Інформація про корпоративний інвестиційний фонд**

Повне найменування	ПУБЛІЧНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (надалі – Товариство, Фонд)
Скорочена назва	ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
Код за ЄДРПОУ	35689764
Дата державної реєстрації	Державну реєстрацію юридичної особи проведено 08.01.2008 Номер запису: 1 070 102 0000 031498
Організаційно-правова форма	Акціонерне Товариство
Основні види діяльності КВЕД:	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
дата та номер свідоцтва про внесення інвестиційного фонду до ЄДРІСІ	Дата внесення до ЄДРІСІ – 07.04.2008 року, Свідоцтво № 1021-1 від 05 липня 2011 року.
реєстраційний код за ЄДРІСІ	1321021
строк діяльності інвестиційного фонду (для строкових інвестиційних фондів)	до 07.04.2028 року
Тип, вид та клас фонду	Закритий, недиверсифікований
Місцезнаходження:	Україна, 01021 м. Київ, Печерський р-н, вул. Інститутська, 19-Б, оф.32
Розмір статутного капіталу	31 400 000,00 грн.
П.І.Б голови наглядової ради Фонду	Боярченко Олена Миколаївна
Адреса електронної пошти:	kua@altera-finance.com
Веб-сторінка:	http://www.altera-finance.com/ukr/assets/private_funds/
Кінцевий бенефіціарний власник	ПрАТ «Укргазотрейд», ідентифікаційний код ЄДРПОУ 33717616 (частка у статутному капіталі 35,03 %). Частка інших акціонерів кожна з яких не перевищує 20 %. Станом на 31.12.2022 відсутній кінцевий бенефіціарний власник Товариства.
Контролер/учасник небанківської фінансової групи	Підприємство не є контролером і учасником небанківської фінансової групи
Наявність материнських/дочірніх компаній	Товариство не має материнської та дочірньої компанії.
Підприємство, що становить суспільний інтерес (ПСІ)	Підприємство не відноситься до ПСІ, оскільки не відповідає ознакам ПСІ (ст. 1-2 ЗУ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність»).

Предметом діяльності Фонду є діяльність із спільного інвестування, яка провадиться в інтересах учасників (учасника) Фонду та за рахунок Фонду шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи Фонду. Пріоритетними напрямками інвестиційної діяльності Фонду є: фінансова та страхова діяльність; будівельна галузь; сільськогосподарська діяльність; переробна промисловість.

Основними цілями діяльності Фонду є отримання прибутку від здійснення діяльності зі спільного інвестування, забезпечення прибутковості та приросту вкладень грошових коштів учасників. Діяльність зі спільного інвестування є виключним видом економічної діяльності Фонду.

Органами управління Товариства є: Загальні збори; Наглядова рада.

Наймані працівники станом на 31.12.2022 року в штаті Товариства відсутні.

1.2. Основні відомості про компанію з управління активами

Повна назва підприємства	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі – Компанія)
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	01015, Україна, 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 на провадження професійної діяльності на ринках капіталу - діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами) видана Рішенням Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку № 255 від 26.03.2012 р., строк дії: 07.04.2012 р. – необмежений
Офіційна основна сторінка в Інтернеті, на якій доступна інформація про Товариство	www.altera-finance.com/ukr/assets

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.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО на 01 січня 2022 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2022 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, що офіційно оприлюдненні на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Господарські та фінансові операції відображаються в облікових регістрах в тому звітному періоді, в якому вони були здійснені.

Основи підготовки фінансової звітності викладені в Положенні про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», затвердженого рішенням Наглядової ради від 28.12.2018 року (Протокол № 19 від 28.12.2018 року).

Ця фінансова звітність базується на принципах бухгалтерського обліку, зазначених в Положенні про облікову політику та організацію бухгалтерського обліку Товариства та відповідають принципам, що застосовувались при підготовці річної фінансової звітності Товариства за рік, що завершився 31 грудня 2022 року.

Товариство веде облікові записи відповідно до вимог Міжнародних стандартів фінансової звітності.

При формуванні фінансової звітності за 2022 рік Компанія керувалась також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Враховуючи положення МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність» Фонд як ІСІ є інвестиційним суб'єктом господарювання і не консолідує свої асоційовані підприємства, та оцінює такі інвестиції за методом участі в капіталі.

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Фінансова звітність за МСФЗ складена на 31.12.2022 за рік, містить дані на дві звітні дати: 31 грудня 2022 р., 31 грудня 2021 р. та передбачає надання порівняльних даних за 2021 рік.

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

Звітні форми, затверджені законодавством України, та представлені:

- Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2022 року,
- Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 рік,
- Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2022 рік,
- Звіт про власний капітал за 2022 рік.
- примітки, що містять виклад суттєвих облікових політик та інші пояснення.

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

2.2. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності та зміни в МСФЗ для річної фінансової звітності 2022 року:

При складанні Фінансової звітності Товариство застосовувало всі нові і змінені стандарти й інтерпретації, затверджені РМСБО та КМТФЗ, які належать до його операцій і які набули чинності на 01 січня 2022 року, офіційно розміщені на сайті: <https://mof.gov.ua/uk/msfz>. Стандарти, які були випущені, але ще не вступили в силу за поточний період Фондом не застосовувались.

Нижче наводяться стандарти і роз'яснення, які були випущені, але ще не вступили в силу на дату випуску фінансової звітності Фонду. Фонд має намір застосувати ці стандарти з дати їх вступу в силу.

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування
МСБО 1 «Подання фінансової звітності» (липень 2020)	<p>Поправки роз'яснюють критерій у МСБО 1 для класифікації зобов'язання як довгострокового: вимога до суб'єкта господарювання мати право відкласти погашення зобов'язання принаймні на 12 місяців після звітного періоду.</p> <p>Сутність поправок:</p> <ul style="list-style-type: none"> • уточнено, що зобов'язання класифікується як довгострокове, якщо у організації є право відстрочити врегулювання зобов'язання щонайменше на 12 місяців, а право компанії на відстрочку розрахунків має існувати на кінець звітного періоду; • класифікація залежить тільки від наявності такого права і не залежить від імовірності того, чи планує компанія скористатися цим правом - на класифікацію не впливають наміри чи очікування керівництва щодо того, чи компанія реалізує своє право на відстрочку розрахунків; • роз'яснення впливу умов кредитування на класифікацію - якщо право відстрочити врегулювання зобов'язання залежить від виконання організацією певних умов, то дане право існує на дату закінчення звітного періоду тільки в тому випадку, якщо організація виконала ці умови на дату закінчення звітного періоду. Організація повинна виконати ці умови на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і • «урегулювання» визначається як погашення зобов'язань грошовими коштами, іншими ресурсами, що представляють собою економічні вигоди, або власними дольовими інструментами, які класифікуються як капітал. <p>Поправки повинні застосовуватися ретроспективно.</p>	01 січня 2023 року	Дозволено
МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (лютий 2021)	<p>У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСБО (IAS) 1 та Практичного керівництва з МСФЗ (IFRS) 2 "Визначення суттєвості".</p> <p>Поправки включають:</p> <p>Заміна вимог до компаній розкривати свої «основні положення» облікової політики (significant accounting policies) вимогою розкривати «суттєві положення» облікової політики (material accounting policies); і</p> <p>Додавання керівництва про те, як компаніям слід застосовувати концепцію суттєвості при прийнятті рішень щодо розкриття облікової політики.</p> <p>Інформація про облікову політику є суттєвою, якщо, розглядаючи разом з іншою інформацією, включеною до фінансової звітності, вона за обґрунтованими очікуваннями могла б вплинути на рішення, які основні користувачі фінансової звітності загального призначення роблять на основі цієї звітності.</p> <p>Хоча операція, інша подія або умова, з якою пов'язана інформація про облікову політику, може бути суттєвою (сама по собі), це не обов'язково</p>	01 січня 2023 року	Дозволено

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування
	означає, що відповідна інформація про облікову політику є суттєвою для фінансової звітності. Розкриття несуттєвої інформації про облікову політику може бути прийнятним, хоч і не вимагається. Поправки до МСБО 1 застосовуються до річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, з можливістю дострокового застосування. Оскільки поправки до ПКТ 2 надають необов'язкове керівництво щодо застосування визначення суттєвості до інформації про облікову політику, дата набрання чинності для цих поправок не є обов'язковою.		
МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» (лютий 2021)	У лютому 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 8, в яких вводить визначення "облікових оцінок". До появи цих поправок, МСФЗ (IAS) 8 включав визначення облікової політики та визначення зміни у бухгалтерських оцінках. Поєднання визначення одного поняття (облікова політика) з іншим визначенням змін (зміна у бухгалтерських оцінках) приховує різницю між обома поняттями. Щоб зробити цю відмінність більш ясною, Рада з МСФЗ вирішила замінити визначення зміни у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Поправки замінюють визначення змін у бухгалтерських оцінках визначенням бухгалтерських оцінок. Згідно з новим визначенням, бухгалтерські оцінки - це «грошові суми у фінансовій звітності, оцінка яких пов'язана з невизначеністю» (monetary amounts in financial statements that are subject to measurement uncertainty). Компанія здійснює бухгалтерську оцінку задля досягнення мети, поставленої в обліковій політиці. Виконання бухгалтерських оцінок включає використання суджень чи припущень з урахуванням останньої доступної надійної інформації. Ефекти зміни вихідних даних або методу оцінки, використаних для виконання бухгалтерської оцінки, є змінами в бухгалтерських оцінках, якщо вони не є результатом виправлення помилок попереднього періоду. Поправки набувають чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2023 року або після цієї дати, і застосовуються до змін в обліковій політиці та змін в облікових оцінках, які відбуваються на початку цього періоду або після нього.	1 січня 2023 року	Дозволено
МСБО 12 «Податки на прибуток» (травень 2021)	У травні 2021 року Рада з МСФЗ опублікувала поправки до МСФЗ (IAS) 12, які звужують сферу застосування винятку щодо первісного визнання винятку щодо первісного визнання відповідно до МСБО 12, так що він більше не застосовується до операцій, які призводять до однакових тимчасових різниць, що підлягають оподаткуванню та вирахуванню. Операція, яка не є об'єднанням бізнесів, може призвести до початкового визнання активу та зобов'язання та на момент її здійснення не впливати ні на бухгалтерський прибуток, ні на оподатковуваний прибуток. Наприклад, на дату початку оренди орендар, як правило, визнає зобов'язання з оренди та включає ту саму суму у початкову вартість активу у формі права користування. Залежно від застосовного податкового законодавства при первісному визнанні активу та зобов'язання щодо такої операції можуть виникнути рівновеликі оподатковувані та тимчасові різниці, що віднімаються. Звільнення, передбачене пунктами 15 і 24, не застосовується до таких тимчасових різниць, і тому організація визнає відкладене податкове зобов'язання та актив, що виникло. Компанія, що застосовує поправку вперше, має на дату початку самого раннього з представлених порівняльних періодів: (а) визнати відстрочений податковий актив – тією мірою, в якій є ймовірним наявність у майбутньому оподаткованого прибутку, проти якого можна зарахувати цю від'ємну тимчасову різницю, відкладене податкове зобов'язання щодо всіх тимчасових різниць, що віднімаються та оподатковуються, пов'язаних: (і) з активами у формі права користування та зобов'язаннями з оренди; і (ii) з визнаними зобов'язаннями щодо виведення об'єктів з експлуатації, відновлення навколишнього середовища та аналогічними зобов'язаннями та із сумами цих зобов'язань, включених до первісної вартості відповідного активу; (b) визнати сумарний ефект первинного застосування цих поправок як коригування вступного сальдо нерозподіленого прибутку (або іншого компонента власного капіталу, залежно від ситуації) на зазначену дату.	1 січня 2023 року	Дозволено

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування
	Поправки повинні застосовуватися до операцій, які відбуваються на дату або після початку найбільш раннього з представлених порівняльних періодів. Крім того, на початок найбільш раннього з представлених порівняльних періодів відстрочений податковий актив (за умови наявності достатнього оподаткованого прибутку) і відстрочене податкове зобов'язання також повинні бути визнані для всіх тимчасових різниць, що підлягають вирахуванню та оподаткуванню, пов'язаних з орендою та зобов'язаннями з виведення активів з експлуатації.		
МСФЗ 17 Страхові контракти (липень, червень 2020)	<p>У травні 2017 року Рада з МСФЗ випустила МСФЗ (IFRS) 17 "Страхові контракти" (МСФЗ (IFRS) 17), новий всеосяжний стандарт бухгалтерського обліку для договорів страхування, що охоплює визнання та оцінку, подання та розкриття інформації. Після набуття чинності МСФЗ (IFRS) 17 замінить МСФЗ (IFRS) 4 "Страхові контракти" (МСФЗ (IFRS) 4), випущений у 2005 році. МСФЗ (IFRS) 17 застосовується до всіх видів договорів страхування (тобто страхування життя, страхування, відмінне від страхування життя, пряме страхування та перестрахування), незалежно від типу організації, яка їх випускає, а також до певних видів договорів страхування. випускають їх, а також до певних гарантій та фінансових інструментів з ознаками дискреційної участі. Ключові зміни стандарту:</p> <ul style="list-style-type: none"> Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17 Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітах Визнання і розподіл аквізичних грошових потоків Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM) Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів Перенесення дати вступу в силу МСФЗ 17, а також продовження періоду звільнення від застосування МСФЗ (IFRS) 9 для страхових компаній до 1 січня 2023 року Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17 Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику <p>Можливість визначення інвестиційного договору з умовами дискреційного участі в момент переходу на новий стандарт, ніж в момент виникнення договору</p>	1 січня 2023 року	Дозволено
МСФЗ 16 «Оренда» (вересень 2022)	<p>У вересні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (IASB) випустила документ «Зобов'язання щодо оренди при продажу та зворотній оренді», який вносить зміни до МСФЗ 16 «Оренда» додаванням параграфу 102A.</p> <p>Якщо операція продажу з зворотною орендою кваліфікується як операція продажу згідно з МСФЗ (IFRS) 15 "Виручка за договорами з клієнтами", продавець-орендар повинен згодом оцінити своє зобов'язання з оренди за операцією продажу з зворотною орендою таким чином, щоб не визнавати прибуток або збиток, пов'язаний з правом користування, яке він зберігає.</p> <p>Правки встановлюють наступне:</p> <ul style="list-style-type: none"> Зобов'язання з оренди, первісно визнане продавцем-орендарем за операцією продажу з подальшою орендою, включає змінні орендні платежі, які не залежать від індексу або ставки, якщо їх можна обґрунтовано оцінити. Різниця між фактично здійсненими змінними орендними платежами та оціненими змінними орендними платежами, визнаними як частина первісного орендного зобов'язання, визнається у прибутку чи збитку в періоді, в якому вони були понесені. Якщо оренда не є частиною операції продажу з подальшою орендою, зобов'язання з оренди не включають такі змінні платежі, які натомість відносяться на витрати у складі прибутку чи збитку в тому періоді, в якому відбувається подія або умова, що спричиняє такі платежі. 	01 січня 2024 року	Дозволено

МСФЗ та правки до них	Основні вимоги	Ефективна дата	Дострокове застосування
	Продавець-орендар застосовує ці зміни для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2024 р. або пізніше 1 січня 2024 року. Допускається дострокове застосування. Якщо продавець-орендар застосовує ці поправки для більш раннього періоду, він повинен розкрити цей факт. Продавець-орендар застосовує зобов'язання з оренди при продажу та зворотній оренді (див. параграф В1Г) ретроспективно відповідно до МСБО 8 до операцій з продажу та зворотної оренди операцій, укладених після дати першого застосування.		
МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Практичні рекомендації (IFRS PS) 2 «Формування суджень про суттєвість» (жовтень 2022)	У жовтні 2022 року Рада з міжнародних стандартів бухгалтерського обліку (РМСБО) випустила стандарт "Довгострокові зобов'язання з певними умовами", який вніс зміни до МСБО 1 "Подання фінансової звітності". Поправки вдосконалили інформацію, яку надає компанія, коли її право відкласти погашення зобов'язання принаймні на дванадцять місяців залежить від дотримання ковенантів. Поправки також стали відповіддю на занепокоєння зацікавлених сторін щодо класифікації такого зобов'язання як поточного або довгострокового. Відповідно до поправок на класифікацію зобов'язання як поточного або довгострокового впливають лише ті ковенанти, які компанія повинна виконати на звітну дату або до неї. Ковенанти, яких компанія повинна дотримуватися після звітної дати (тобто майбутні ковенанти), не впливають на класифікацію зобов'язання на цю дату. Однак, якщо довгострокові зобов'язання підлягають виконанню в майбутньому, компанії тепер повинні будуть розкривати інформацію, яка допоможе користувачам зрозуміти ризик того, що ці зобов'язання можуть бути погашені протягом 12 місяців після звітної дати. Поправки також роз'яснюють, як компанія класифікує зобов'язання, яке може бути погашене власними акціями, наприклад, конвертований борг. Якщо зобов'язання включає опціон контрагента на конвертацію, який передбачає передачу власних дольових інструментів компанії, опціон на конвертацію визнається або як капітал, або як зобов'язання, окремо від основного зобов'язання згідно з МСФЗ (IAS) 32 "Фінансові інструменти": Подання". Рада з МСФЗ роз'яснила, що коли компанія класифікує основне зобов'язання як поточне або довгострокове, вона може ігнорувати лише ті опціони на конвертацію, які визнаються як власний капітал.	01 січня 2024 року	Дозволено
МСФЗ (IFRS) 10 "Консолідована фінансова звітність" та МСБО (IAS) 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" «Продаж або внесок активів у угодах між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством»	Поправки до МСФЗ (IFRS) 10 та МСБО (IAS) 28 застосовуються до випадків продажу або внеску активів між інвестором та його асоційованою організацією чи спільним підприємством. Зокрема, поправки роз'яснюють, що прибутки або збитки від втрати контролю над дочірньою організацією, яка не є бізнесом, в угоді з асоційованою організацією або спільним підприємством, які враховуються методом участі в капіталі, визнаються у складі прибутків або збитків материнської компанії лише у частці інших непов'язаних інвесторів у цій асоційованій організації чи спільному підприємстві. Аналогічно, прибутки чи збитки від переоцінки до справедливої вартості решти частки в колишній дочірній організації (яка класифікується як інвестиція в асоційовану організацію або спільне підприємство і враховується методом участі в капіталі) визнаються колишньою материнською компанією тільки в частці незв'язаних інвесторів у нову асоційовану організацію або спільне підприємство.	Дата набуття чинності має бути визначена Радою МСФЗ	Дозволено

Наразі Керівництво Компанії продовжує оцінювати вплив цих стандартів на фінансову звітність Фонду.

Товариство не застосовувало достроково у фінансовій звітності за 2022 рік вищенаведені зміни до МСФЗ, тлумачення та поправки, які були випущені, але ще не набрали чинності. Товариство наразі оцінює можливий вплив цих поправок на його фінансову звітність та має намір їх використовувати з дати вступу в дію по відношенню до операцій, які проводяться в межах його господарської діяльності.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність 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. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

11.03.2020 р. Всесвітня організація охорони здоров'я (ВООЗ) офіційно оголосила пандемію, у зв'язку зі спалахом коронавірусу у світі. Тривалість та вплив коронавірусу, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірно оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах. В результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції, можливість відшкодування вартості активів Фонду та здатність Фонду обслуговувати і сплачувати свої борги по мірі настання їх погашення.

24 лютого 2022 року російські війська здійснили вторгнення в Україну та розпочали військові дії на значній території. Ці події призвели до людських жертв, значного переміщення населення, пошкодження інфраструктури й мали значний негативний вплив на бізнес-середовище в Україні, у тому числі на здатність багатьох підприємств продовжувати свою діяльність у звичайному режимі. У відповідь на військові дії, Указом Президента України № 64/2022 було введено воєнний стан. Введення воєнного стану спричинило впровадження Національною комісією з цінних паперів то фондового ринку (НКЦПФР) обмежень щодо операцій з активами ІСІ, визначених Рішенням НКЦПФР № 144. Зокрема тимчасово зупинила розміщення, обіг та викуп всіх цінних паперів, а також проведення операцій в системі депозитарного обліку у зв'язку із введенням воєнного стану в Україні. 28.02.2022 року на сайті Торгово-промислової палати України (ТПП) розміщено загальний офіційний лист ТПП України щодо засвідчення форс-мажорних обставин (обставин непереборної сили).

В процесі діяльності НКЦПФР вносила зміни та доповнення до рішення №136, надавала дозволи на проведення окремих операцій, що свідчать про можливість Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

На дату складання фінансової звітності не було встановлено наявності коригуючих подій, які вплинули на показники фінансової звітності та могли б вимагати змін наданої інформації. Територія на якій знаходяться Товариство, не є окупованою, основні фонди та активи не зазнали руйнувань, доходи Товариства зменшилися але не суттєво. Товариство не співпрацювала в 2022 році ні з Росією ні з Білорусією. Однак загальноєкономічна ситуація, що склалася внаслідок військової агресії Росії призводить до цілого ряду негативних наслідків на економічну діяльність в цілому, тому управлінський персонал не ідентифікував суттєву невизначеність, яка б вплинула на безперервність діяльності Товариства продовжувати свою діяльність.

Компанією було вивчено та проаналізовано стан діяльності контрагентів, їх фінансову стабільність та спроможність вести свою діяльність в умовах воєнного стану. Всі контрагенти Фонду здійснюють свою діяльність на територіях, де наразі не ведуться активні бойові дії. Спроможність вести свою діяльність контрагентами та можливість отримання прибутку від такої діяльності суттєво не залежить від обставин, які наразі існують в країні.

Тривалість та вплив введення воєнного стану, а також ефективність державної підтримки на дату підготовки цієї фінансової звітності залишаються невизначеними, що не дозволяє з достатнім ступенем достовірності оцінити обсяги, тривалість і тяжкість цих наслідків, а також їх вплив на фінансовий стан та результати діяльності Товариства в майбутніх періодах.

2.5. 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.

2.6. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства за 2022 рік затверджена керівником Товариства 24 лютого 2023 року. Ні учасники Товариства, а ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.7. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 року.

3. Конкретні 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 «Оцінка за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки, а також індивідуальних облікових підходів керівництва Товариства, зокрема на підставі запланованих угод між учасниками ринку щодо купівлі-продажу фінансових інструментів.

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 Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ/МСБО, зокрема, МСБО 1 «Подання фінансових звітів»; МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»; МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

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.

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Фонду 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 МСБО 1 «Подання фінансових звітів» Звіт про фінансовий результат (Звіт про сукупний дохід) передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

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

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство для надання інформації щодо фінансових інструментів використовує вимоги МСБО 32 «Фінансові інструменти: подання», МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації», МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у звіті про фінансовий стан відповідно до МСФЗ, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Звичайні операції з придбання або продажу фінансових активів і зобов'язань визнаються із застосуванням методу обліку на дату розрахунків. Облік на дату розрахунків передбачає:

- а) визнання активу в день його отримання;
- б) припинення визнання активу та визнання будь-якого прибутку або збитку від вибуття у день, коли Товариство позбавляється активу.

Облікова політика щодо первісного визнання та подальшої переоцінки фінансових інструментів розкривається у відповідних розділах облікової політики, викладеної у цій Примітці.

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 змін справедливої вартості (переоцінки) у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю із використанням ефективної ставки відсотка;
- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки в іншому сукупному доході (капіталі).

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

- фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю із використанням ефективної ставки відсотка;;
- фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Оцінка фінансових інструментів:

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

Найкращим свідченням справедливої вартості фінансового інструмента при первісному визнанні є, як правило, ціна операції (тобто справедлива вартість винагороди, наданої або отриманої).

Визначаючи, чи дорівнює справедлива вартість при первісному визнанні ціні операції, Товариство має брати до уваги чинники, характерні для цієї операції та для активу чи зобов'язання.

Після первісного визначення фінансовий актив оцінюється за справедливою вартістю або амортизованою собівартістю.

Якщо для активу є основний ринок, то оцінка справедливої вартості представляє ціну на такому ринку, навіть якщо ціна на іншому ринку є потенційно більш сприятливою на дату оцінки.

Якщо актив має ціну попиту та ціну пропозиції на активному ринку, то ціна у межах спреда між ціною попиту та ціною пропозиції (біржовий курс), яка найкраще представляє справедливую вартість за даних обставин, має бути використана для оцінки справедливої вартості фінансового активу.

Якщо ринок для фінансового активу не є активним, то Товариство встановлює справедливую вартість, застосовуючи інші підходи та методи оцінювання, що передбачені МСФЗ 13 (зокрема, ринковий або дохідний підхід), або залучає до оцінки незалежного оцінювача.

Ринковий підхід передбачає визначення вартості на підставі порівняння активу із ідентичними або зіставними (тобто подібними) активами, для яких відомі ціни продажу, попиту або пропозиції. Справедлива вартість активу визначається виходячи з цих цін, скоригованих на основні відмінності активу від обраних аналогів та з урахуванням відмінностей цін попиту та пропозиції від цін продажу (наприклад, коригування на торг). Оцінка активу за відомими котируваннями його самого (ідентичного активу) на ринку на дату оцінки є окремим та найбільш прийнятним випадком оцінки за ринковим підходом, що не потребує жодних коригувань.

Дохідний підхід дозволяє визначити справедливую вартість як поточну вартість майбутніх грошових надходжень, які розраховує отримати власник від активу. Під грошовими надходженнями в даному випадку розуміються доходи за вирахуванням всіх витрат, пов'язаних із отриманням цих доходів (т. зв. чистий операційний дохід).

Товариство обрало спекулятивну модель бізнесу (придбання цінних паперів здійснюється виключно з метою перепродажу).

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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

Справедлива вартість цінних паперів українських емітентів, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

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.

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

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

3.3.2. 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 проводитися 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 оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків.

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

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

3.3.3. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Фінансовий актив оцінюють за амортизованою собівартістю, якщо виконуються обидві такі умови:

а) актив утримують в моделі бізнесу, мета якої – утримування активів задля збирання контрактних грошових потоків;

б) контрактні умови фінансового активу передбачають у певні дати надходження грошових потоків, які є лише погашенням основної суми та сплатою відсотків на непогашену основну суму.

До фінансових активів, які оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить дебіторську заборгованість, термін якої більше 12 місяців, облігації, депозити, у тому числі позики та векселі.

Для фінансового активу, який оцінюється за амортизованою собівартістю, балансова вартість перераховується шляхом обчислення теперішньої вартості попередньо оцінених майбутніх грошових потоків за первісною ефективною ставкою відсотка фінансового інструмента, або, якщо це можливо, за переглянутою ставкою відсотка.

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 валюти, в якій здійснюватимуться платежі.

Якщо боргові цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю, погашаються достроково, то неамортизований залишок різниці відображається у звіті про сукупний дохід того періоду, в якому відбулося дострокове погашення.

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.

Фінансовий актив вважається знеціненим, і збитки від знецінення визначаються Товариством, якщо є об'єктивне свідчення того, що внаслідок однієї або кількох подій, які відбулися після первісного визначення активу, частина відсотків, дивідендів або основної суми фінансового активу не буде виплачена повністю.

Об'єктивне свідчення знецінення може включати такі події:

- а) значні фінансові труднощі емітента або контрагента;
- б) порушення контракту, таке як невиконання зобов'язань чи прострочування платежів відсотків або основної суми;
- в) порушення проти контрагента справи про банкрутство;
- г) зникнення активного ринку для фінансового активу внаслідок фінансових труднощів.

Збитки, очікувані як наслідок майбутніх подій, незалежно від того, наскільки вони ймовірні, не визначаються.

Щороку Товариство аналізує, чи існує об'єктивне свідчення знецінення фінансового активу, і, у разі виявлення, проводить переоцінку або припинення визнання фінансового активу.

Фінансовий актив (акції українських емітентів), що не мають обігу на організованому ринку та річну фінансову звітність яких отримати неможливо, а також паї/частки господарських товариств, річну фінансову звітність яких отримати неможливо, рекомендовано оцінювати за нульовою вартістю.

У разі запровадження тимчасової адміністрації в банку на весь період її роботи грошові кошти на депозитних та поточних рахунках, нараховані проценти за депозитами та залишками на поточних

рахунках оцінюються за нульовою вартістю. У разі припинення тимчасової адміністрації банку вартість грошових коштів на депозитних та поточних рахунках, нарахованих процентів за депозитами та залишками на поточних рахунках переоцінюються відповідно до Облікової політики.

У разі оприлюднення Національним банком України рішення про ліквідацію банку, визнання як активу грошових коштів, а також нарахованих, але несплачених процентів за ними, які належать Товариству та обліковуються у такому банку, припиняється і відображається у складі збитків звітного періоду.

У разі оприлюднення інформації про порушення справи про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, боржника ІСІ, цінні папери, паї/частки такого господарського товариства, а також дебіторська заборгованість боржника оцінюються враховуючи очікування надходження майбутніх економічних вигід.

Інші ознаки знецінення фінансового активу здійснюються відповідно до Положення про облікову політику.

3.3.4. Дебіторська заборгованість

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

Дебіторська заборгованість визнається як актив у звіті про фінансовий стан тоді, коли Товариство стає стороною договору та, внаслідок цього, набуває юридичне право одержати грошові кошти.

Товариство здійснює переказ частини довгострокової дебіторської заборгованості до складу короткострокової, коли за умовами договору до погашення частини суми заборгованості залишається менше 365 днів.

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

Справедливу вартість довгострокової позики або дебіторської заборгованості, за якими не нараховуються відсотки, можна оцінити як теперішню вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів.

При визначенні вартості позики потрібно враховувати можливу наявність суттєвої відмінності процентної ставки, передбаченої договором позики, від поточних ринкових ставок (дисконтовані грошові потоки за різними ставками можуть суттєво відрізнитися).

Після первісного визнання подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка із урахуванням вимог до зменшення корисності. Ефективна ставка відсотка – це ставка, яка точно дисконтує очікуваний потік майбутніх грошових платежів від строку погашення до поточної чистої балансової вартості фінансового активу.

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

Дебіторська поточна заборгованість за послуги (роботи, продукцію, товари) відображається в звіті про фінансовий стан за чистою реалізаційною вартістю.

Поточна торгова дебіторська заборгованість відображається за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки.

Безнадійною дебіторська заборгованість визначається, щодо якої не існує вірогідності її погашення. Даний факт затверджується керівництвом Товариства.

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

Фінансові активи оцінюються Товариством за справедливою вартістю, окрім випадків, коли його оцінюють за амортизованою собівартістю відповідно до параграфа 4.1.2 МСФЗ 9.

Фінансові активи, які утримуються з метою отримання грошових потоків від продажу активів в найближчому майбутньому, тобто призначені для продажу, відносяться до категорії оцінки за справедливою вартістю через прибуток або збитки.

Фінансовий актив класифікуються, як утримуваний для торгівлі, якщо він:

- купується або приймається, головним чином, для продажу або зворотного викупу в короткостроковій перспективі;
- при первинному визнанні входить до складу портфелю ідентифікованих фінансових інструментів, управління якими здійснюється разом і щодо яких існують докази нещодавнього здійснення операцій з одержання прибутку в короткостроковій перспективі; або
- є похідним інструментом (окрім похідного інструменту, що є договором фінансової гарантії або який був призначений інструментом хеджування та є ефективним інструментом хеджування).

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.

Справедлива вартість цінних паперів, які внесені до біржового списку, оцінюється за офіційним біржовим курсом організатора торгівлі.

Якщо акції мають обіг більш як на одному організаторі торгівлі, при розрахунку вартості активів такі інструменти оцінюються за найменшим з біржових курсів, визначених та оприлюднених на кожному з організаторів торгівлі. Така інформація консолідується саморегулювальною організацією «Українська Асоціація Інвестиційного Бізнесу» (УАІБ), яка є добровільною недержавною некомерційною організацією, що об'єднує усі компанії з управління активами в Україні та оприлюднюється на власному веб-сайті <http://www.uaib.com.ua>.

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.

У випадку відсутності біржового курсу справедлива вартість цінного папера визначається за ціною останньої угоди, що здійснена на одній з фондових бірж. У випадку наявності різких коливань цін, Товариство має обґрунтувати застосовану справедливую вартість.

У випадку відсутності здійснення угоди на фондовій біржі, справедлива вартість цінного папера визначається за ціною останньої угоди, що здійснена поза фондовою біржою.

У випадку відсутності даних щодо угод за цінними паперами, що віднесені до біржового списку, справедливою вартістю цінного папера визнається остання визначена справедлива вартість таких цінних паперів.

У випадку наявності різких коливань щодо цін цінних паперів справедливою може визначатися остання визначена справедлива вартість таких цінних паперів.

Цінні папери, що не внесені до біржового списку організатора торгівлі визначаються за ціною останньої угоди, що здійснена поза фондовою біржою. У випадку відсутності даних щодо угод за цінними паперами, що не внесені до біржового списку, справедливою вартістю визначається остання визначена справедлива вартість таких цінних паперів.

Для оцінки цінних паперів, що входять до складу активів Товариства та не перебувають у біржовому списку організатора торгівлі, та паїв (часток) господарських товариств за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості буде інша інформація про вартість за якою цінні папери можуть бути продані на основному (або найсприятливішому) ринку. 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.

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

Справедлива вартість цінних паперів, обіг яких обмежено або 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.

У разі скасування реєстрації випуску цінних паперів емітентів Національною комісією з цінних паперів та фондового ринку або за рішенням суду, визнання їх як активу припиняється і відображається у складі збитків звітного періоду.

Цінні папери, обіг яких на дату оцінки не зупинено та реєстрація випуску яких не скасована, але емітент/векселедавець таких цінних паперів ліквідований та/або був визнаний банкрутом та щодо нього відкрито ліквідаційну процедуру за рішенням суду, оцінюються за нульовою вартістю.

У разі оприлюднення інформації про припинення провадження у справі про банкрутство емітента цінних паперів, господарського товариства, боржника, цінних паперів, паїв/часток такого господарського товариства, а також дебіторська заборгованість боржника оцінюються враховуючи очікування надходження майбутніх економічних вигід.

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 нематеріальних активів

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

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

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

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

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

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

Нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання визначаються в тому випадку, якщо не існує обмеження періоду, протягом якого актив генеруватиме надходження чистих грошових потоків.

Нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання не амортизуються.

Згідно МСБО 36 Товариство повинно тестувати нематеріальні активи з невизначеним строком корисного використання щодо знецінення:

Щороку;

Щоразу, коли існують ознаки можливого зменшення корисності нематеріального активу.

Строк корисного використання нематеріального активу, який не амортизується, переоцінюється в кожному звітному періоді, щоб визначити, чи підтверджується і надалі оцінка невизначеного строку корисного використання активу. Якщо така оцінка не підтверджується, зміна оцінки строку використання активу з невизначеного на визначений обліковується як зміна в облікових оцінках відповідно до МСБО 8.

Зміна строку корисного використання активу може свідчити про зменшення корисності такого активу. Внаслідок цього суб'єкт господарювання тестує актив на знецінення шляхом порівняння його вартості, що відшкодовується, визначеної відповідно до МСБО 36, з його балансовою вартістю. Якщо балансова вартість перевищує вартість, що відшкодовується, різниця визнається як збиток від знецінення і відображається у Звіті про прибутки і збитки.

3.5. Облікові політики щодо інвестиційної нерухомості

До інвестиційної нерухомості Товариство відносить нерухомість (землю чи будівлі, або частину будівлі, або їх поєднання), утримувану на правах власності або згідно з угодою про фінансову оренду з метою отримання орендних платежів або збільшення вартості капіталу чи для досягнення обох цілей, а не для:

а) використання у виробництві чи при постачанні товарів, при наданні послуг чи для адміністративних цілей, або

б) продажу в звичайному ході діяльності.

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

а) є ймовірність того, що Товариство отримає майбутні економічні вигоди, які пов'язані з цією інвестиційною нерухомістю,

б) собівартість інвестиційної нерухомості можна достовірно оцінити.

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

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

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

Справедлива вартість інвестиційної нерухомості зазвичай визначається із залученням незалежного оцінювача. Періодичність перегляду справедливої вартості зумовлюється суттєвими для обліку коливаннями цін на ринку подібної нерухомості. Справедлива вартість незавершеного будівництва дорівнює вартості завершеного об'єкта за вирахуванням витрат на закінчення будівництва.

Якщо оцінити справедливую вартість неможливо, Товариство обирає для оцінки об'єктів інвестиційної нерухомості модель оцінки за собівартістю відповідно до МСБО 16 та застосовує такий підхід до всієї інвестиційної нерухомості, при цьому розкриваються причини, з яких не використовується справедлива вартість.

3.6.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.

3.7. 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 періоді, 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 натомість 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/ua/statistic/sector-financial> у розділі «Вартість кредитів» або інші загальнодоступні ресурси.

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

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 періоді, який містить дату першого застосування. 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 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 Товаристві відсутні.

3.8. Облікові політики щодо податку на прибуток

Товариство не є платником податку на прибуток, витрат з податку на прибуток (суму витрат з поточного та відстроченого податків) не розраховуються, згідно податкового законодавства України.

3.9. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.9.1. 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.

3.9.2. Виплати працівникам

В Товаристві наймані працівники відсутні.

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

3.10.1. Доходи та витрати

Товариство визнає дохід від надання послуг, коли (або у міру того, як) воно задовольняє зобов'язання щодо виконання, передаючи обіцяну послугу (тобто актив) клієнтові. Актив передається, коли (або у міру того, як) клієнт отримує контроль над таким активом.

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

а) Товариство передало покупцеві суттєві ризики і винагороди, пов'язані з власністю на фінансовий інструмент, інвестиційну нерухомість або інші активи;

б) 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;

в) суму доходу можна достовірно оцінити;

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

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

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

Дивіденди визнаються 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 або зменшення зобов'язань.

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.

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

Визнання фінансового результату проводиться щомісячно.

Величина нерозподіленого прибутку (непокритих збитків) визначається 1 раз на рік в кінці звітного року.

Витрати з податку на прибуток не визначаються, оскільки Товариство не є платником податку на прибуток.

3.10.2. Власні викуплені акції

Власні акції, викуплені Фондом, визнаються по первісній вартості і вираховуються з власного капіталу. Прибуток чи збиток, який пов'язаний з купівлею, продажем, випуском або анулюванням власних акцій Фонду, у складі прибутку або збитку не визнаються.

Різниця між балансовою вартістю власних викуплених акцій і сумою відшкодування, що отримана при їх подальшому продажі, визнається у складі емісійного доходу. Опціони та акції, що використовуються на протязі звітного періоду, погашаються за рахунок власних викуплених акцій.

3.10.3. Витрати за позиками

Витрати за позиками, які не є частиною фінансового інструменту та не капіталізуються як частина собівартості активів, визнаються як витрати періоду. Товариство капіталізує витрати на позики, які

безпосередньо відносяться до придбання, будівництва або виробництва кваліфікованого активу, як частина собівартості цього активу.

3.10.4. 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.

3.10.5. 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.

3.10.6. 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.

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.

У зв'язку з військовим станом в країні, що негативно впливає як на економіку в Україні, так і в світі, ми звертаємо увагу на існування невизначеності, щодо його можливого впливу на стан бізнесу Товариства та її операційну діяльність.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Товариства на момент складання фінансової звітності з достатньою достовірністю неможливо. Тому фінансова звітність не містить коригувань, які могли б бути результатами таких ризиків. Вони будуть відображені у фінансовій звітності, як тільки будуть ідентифіковані і зможуть бути оцінені.

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

Якщо немає МСФЗ, який конкретно застосовується до операції, іншої події або умови, керівництво Товариства застосовує судження під час розроблення та застосування облікової політики, щоб інформація була доречною для потреб користувачів для прийняття економічних рішень та достовірною, у тому значенні, що фінансова звітність:

- подає достовірно фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки Товариства;
- відображає економічну сутність операцій, інших подій або умов, а не лише юридичну форму;
- є нейтральною, тобто вільною від упереджень;
- є повною в усіх суттєвих аспектах.

Під час здійснення судження керівництво Товариства посилається на прийнятність наведених далі джерел та враховує їх у низхідному порядку:

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

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

Операції, що не 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. Оцінка справедливої вартості може ґрунтуватись на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів та методів оцінки 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.

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. Залучення зовнішніх експертних оцінок щодо таких фінансових інструментів де оцінка, яка базується на професійній компетенції, досвіді та розрахунках є недостатньою, на думку Керівництва є прийнятним та необхідним.

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

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. Судження щодо 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.

На ставку дисконту впливає період приведення. Чим пізніше надійдуть кошти, тим вищий дисконт застосовується до них.

Короткострокову дебіторську та кредиторську заборгованість без встановленої ставки відсотка Товариство може оцінювати за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

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

- для дебіторської заборгованості – на рівні середньої процентної ставки за депозитами юридичних осіб станом на дату укладання договору;
- для кредиторської заборгованості – на рівні середньої процентної ставки на ринку кредитування юридичних осіб на дату укладання договору.

Амортизація дисконту здійснюється на щоквартальній основі.

Інформацію про ставки Товариство використовує одержану з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/ua/statistic/sector-financial>.

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

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

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

Товариство визнає 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.

Розкриття інформації щодо використання справедливої вартості

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

Грошові кошти та їх еквіваленти	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	ринковий	офіційні курси НБУ
Депозити (крім депозитів до запитання)	Первісна оцінка депозиту здійснюється за його справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює його номінальній вартості. Подальша оцінка депозитів у національній валюті здійснюється за справедливою вартістю очікуваних грошових потоків	Дохідний (дисконтування грошових потоків)	Ставки за депозитами, ефективні ставки за депозитними договорами
Інструменти капіталу, інші фінансові активи	Первісна оцінка інструментів капіталу здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка інструментів капіталу здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки	ринковий, дохідний, витратний	офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, за відсутності визначеного біржового курсу на дату оцінки, використовується остання балансова вартість, ціни закриття біржового торгового дня
Боргові цінні папери	Первісна оцінка боргових цінних паперів як фінансових активів здійснюється за справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка боргових цінних паперів здійснюється за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка.	ринковий, дохідний (дисконтування грошових потоків)	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів
Дебіторська заборгованість	Первісна оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю. Подальша оцінка дебіторської заборгованості відбувається за амортизованою вартістю.	дохідний	контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки
Поточні зобов'язання	Первісна оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення. Подальша оцінка здійснюється за амортизованою вартістю.	витратний (дисконтування грошових потоків)	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

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

Станом на 31.12.2022 року Товариство збільшило резерв під ймовірне знецінення фінансових активів до суми у розмірі 8 388 тис. грн.

Станом на 31.12.2022 року заборона на торгівлю акціями ПрАТ «НОВЬОЕНЕРГО» (ЄДРПОУ 33789770) та ПрАТ «Прометей-телеком» (ЄДРПОУ 33792630) по відношенню до яких НКЦПРФ прийнято рішення щодо заборони торгів цінними паперами, не були відновлені. Товариством такі фінансові інвестиції уцінені 01.09.2019 року до нульової вартості.

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	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
Довгострокові фінансові інвестиції: інші фінансові інвестиції в корпоративні права (частки)	-	-	-	-	779	779	779	779
Поточні фінансові інвестиції	-	-	-	-	74 610	51 765	74 610	51 765
Грошові кошти	-	-	10	10	-	-	10	10

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

За період з 01.01.2022 по 31.12.2022 р. 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 31.12.2021	Придбання (продаж) (переведення)	Залишки станом на 31.12.2022	Примітки
Інші довгострокові фінансові інвестиції	779	-	779	
Поточні фінансові інвестиції	51 765	11 592 11 253	74 610	+11 592 повернення ЦП; +11 253 надходження ЦП

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю

(тис. грн.)

Статті	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.22	31.12.21	31.12.22	31.12.21
1	x	Y	x	Y
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	779	779	779	779
Довгострокова дебіторська заборгованість	451	505	451	505
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо довгострокової дебіторської заборгованості	(135)	(26)	(135)	(26)
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	15 971	39 452	15 971	39 452
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	(4 791)	(395)	(4 791)	(395)
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 158	11 702	13 158	11 702
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо іншої поточної дебіторської заборгованості	(3 462)	(117)	(3 462)	(117)
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	18	-	18	-

Поточні фінансові інвестиції (акції, облігації)	74 610	51 765	74 610	51 765
Грошові кошти та їх еквіваленти	10	10	10	10
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	81	2	81	2

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.

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

Товариство далі наводить додаткову інформацію, яка необхідна для кращого розуміння результатів діяльності Товариства.

6.1. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у складі прибутку/збитку

Інші довгострокові фінансові інвестиції Товариства представлені корпоративними правами, які Товариство не має намір реалізувати на протязі 12 місяців від звітної дати.

(грн.)

Фінансовий актив	31.12.2022	31.12.2021	Переоцінка
Корпоративні права ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (ЄДРПОУ 22925951) – 9,05%	778 843	778 662	181
Всього:	778 843	778 662	181

Товариством встановлено періодичність переоцінки фінансових інвестицій щонайменше один раз на рік при підготовці річної фінансової звітності. У звітному періоді було проведено оцінку фінансових інвестицій на основі наявних вхідних даних цього товариства відповідно до наданої ним фінансової звітності та частки володіння Фондом у статутному капіталі товариства. За остаточне значення справедливої вартості частки 9,05 % ТОВ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (Код за ЄДРПОУ 22925951) прийнята сума 778 843 грн.

Частка зазначеного господарського товариства оцінена враховуючи методи оцінки на основі наявних вхідних даних цього товариства відповідно до наданої ним фінансової звітності на дату оцінки та частки володіння Фондом у статутному капіталі товариства. Упродовж 2022 року Фонд визнав дооцінку в розмірі 181 грн., представлено у статті «Інші доходи» у Звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2022 рік.

Станом на 31 грудня 2022 року інші довгострокові фінансові інвестиції відображені у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) в розмірі 779 тис. грн. Перекласифікації довгострокових фінансових інвестицій в інші фінансові інвестиції протягом 2022 року не було.

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки у складі прибутку/збитку, керівництво КУА відносить інвестиції Фонду в облігації та акції українських емітентів.

Поточні фінансові інвестиції включають інвестиції, придбані з метою подальшої реалізації:

(тис. грн.)

Цінний папір	31.12.2022	Частка від загального обсягу емісії або статутного капіталу емітента, %	31.12.2021	Частка від загального обсягу емісії або статутного капіталу емітента, %
Акції українських емітентів				
ПРАТ «ІФК» - ЄДРПОУ 33792667	24 110	8,5480	24 110	8,5480
ПРАТ «МЕДІУМ МЕДІУМ» Код ЄДРПОУ 35689942	2 683	1,8235	7 305	5,2951
ПРАТ «НОВЫЕ ЭНЕРГО» -ЄДРПОУ 33789770	0	0,2093	0	0,2093

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

ПАТ «Отава» - ЄДРПОУ 31183822	0	0,6300	0	0,6300
ПрАТ «Прометей-Телеком» -ЄДРПОУ 33792630	0	0,2637	0	0,2637
ПрАТ «Укргазотрейд» -ЄДРПОУ 33717616	47 507	2,434	20 040	1,0197
ПРАТ «ФОРАМЕН» – ЄДРПОУ 38811343	310	0,8047	310	0,8047
Всього поточних інвестицій:	74 610		51 765	

До складу статті «Поточні фінансові інвестиції» включені акції українських емітентів на суму 74 610 грн.

Акції ПрАТ «Прометей -Телеком» (ЄДРПОУ 33792630) та ПрАТ «НОВЫЕЭНЕРГО» (ЄДРПОУ 33789770), щодо яких НКЦПФР були прийняті відповідні рішення про заборону торгівлі цінними паперами уцінені Товариством до нульової вартості.

Акції ПАТ «Отава» (ЄДРПОУ 31183822) у зв'язку з включенням до списку емітентів, що мають ознаки фіктивності НКЦПФР, уцінені до нульової вартості.

6.2. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

Дебіторська заборгованість

Станом на 31.12.2022 року дебіторська заборгованість з урахуванням резерву під очікувані кредитні збитки представлена наступним чином:

(тис. грн.)		
Стаття	31.12.2022	31.12.2021
Довгострокова дебіторська заборгованість	451	505
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо довгострокової дебіторської заборгованості	(135)	(26)
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	15 971	39 452
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості за продукцію, товари, роботи, послуги	(4 791)	(395)
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 158	11 702
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо іншої поточної дебіторської заборгованості	(3 462)	(117)
Всього дебіторська заборгованість:	21 192	51 121

На звітну дату на балансі Товариства довгострокова дебіторська заборгованість представлена заборгованістю по договору купівлі-продажу цінних паперів № АН-12/18; БВ-1807/307 від 03.07.18 р. ТОВ ТЦ «ВЕБІНЕКСТ» (ЄДРПОУ 35457220).

Після первісного визнання Товариство обліковує довгострокову дебіторську заборгованість за амортизованою собівартістю із урахуванням вимог до зменшення корисності. Сума даної заборгованості була оцінена Товариством за амортизаційною собівартістю з використанням ефективної ставки відсотка, за яку було прийнято середньозважену ставку з офіційного сайту НБУ. Різниця між первісною сумою заборгованості та її дисконтованою вартістю була віднесена на збиток від первісного визнання активу, з подальшою амортизацією цієї різниці протягом періоду погашення.

Дебіторська заборгованість за розрахунками з реалізації цінних паперів відображена Товариством у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2022 року у розмірі 11 180 тис. грн з урахуванням резерву під очікуванні кредитні збитки у сумі 4 791 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2022 року «Інша поточна дебіторська заборгованість» відображена Товариством у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) у розмірі 9 696 тис. грн. і складається з розрахунків за договорами факторингу в сумі 13 138 тис. грн з урахуванням резерву під очікуванні кредитні збитки у сумі 3 442 тис. грн та залишку коштів на поточному рахунку у банку «МР-Банк» в стані ліквідації в сумі 20 тис.грн з одночасним створенням резерву під очікуванні кредитні збитки в сумі 20 тис.грн.

Станом на 31.12.2022 року дебіторська заборгованість за амортизованою вартістю представлена наступним чином:

Найменування	Сума за умовами договору на 31.12.2021	За амортизаційною вартістю на 31.12.2021	Сума за умовами договору на 31.12.2022	За амортизаційною вартістю на 31.12.2022
Довгострокова дебіторська заборгованість	528	505	493	451
Поточна дебіторська заборгованість	51 210	51 154	29 970	29 129
Всього дебіторська заборгованість	51 738	51 659	30 463	29 580

Поточна дебіторська заборгованість представлена заборгованістю за договорами купівлі-продажу цінних паперів та іншою поточною дебіторською заборгованістю.

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу до контрагента.

Дебіторську заборгованість Товариство відображає за дисконтованою вартістю застосовуючи ставку по депозитам НБУ на дату укладання договору.

Дебіторська заборгованість за строками погашення наведена у таблиці нижче:

Найменування	Всього		Дебіторська заборгованість за строками погашення					
			до 12 місяців		від 12 місяців до 18 місяців		від 18 місяців до 36 місяців	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Довгострокова дебіторська заборгованість	451	505	-	-	-	-	451	505
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	15 971	39 452	15 971	39 452	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами	18	-	18	-	-	-	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	13 158	11 702	13 158	11 702	-	-	-	-

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

Зміни щодо очікуваних кредитних збитків

Резерв під збитки що оцінюється в сумі, яка дорівнює:	31.12.2022	31.12.2021	Причини змін
12-місячним очікуваним кредитним збиткам, В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю	8 253	512	Збільшення кредитного ризику
очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії за: (i) фінансовими інструментами, за якими кредитний ризик зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є кредитно-знеціненими фінансовими активами в т.ч.: за довгостроковою дебіторською заборгованістю	135	26	Збільшення кредитного ризику для кредитно-знеціненого активу
(ii) фінансовими активами, що є кредитно-знеціненими на звітну дату (але не є придбаними або створеними кредитно-знеціненими активами)	-	-	
фінансовими активами, що є придбаними або створеними кредитно-знеціненими фінансовими	-	-	

активами			
Разом	8 388	538	

6.3. Грошові кошти та їх еквіваленти

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

(тис. грн.)

Показники	31.12.2022	31.12.2021
поточний рахунок в національній валюті	10	10
Всього:	10	10

Поточний рахунок у національній валюті відкрито у АБ «Укргазбанк».

Протягом звітного 2022 року на поточних рахунках проводились лише безготівкові операції в національній валюті, пов'язані із здійсненням господарської діяльності Товариства. Операції з готівкою Товариством не здійснювались. У 2022 році Товариство не проводило операцій з іноземною валютою. Протягом 2022 року Товариство не розміщувало кошти на депозитних рахунках в банках.

6.4. Власний капітал**Статутний капітал, інший додатковий капітал**

Станом на 31.12.2022 року статутний капітал Товариства складає 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч) гривень. Статутний капітал сформований та сплачений у розмірі 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч) гривень.

Кількість акцій, що знаходяться в обігу станом на 31.12.2022 рік становить 31 400 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч) гривень, що становить 100 % Статутного капіталу Фонду. Неоплачений капітал станом на 31.12.2022 року - відсутній. У звітному періоді викупу власних акцій у учасників Фонду не здійснювалося.

Інформація про склад власного капіталу, що відображений у фінансовій звітності:

(тис. грн.)

Стаття	31.12.2022	31.12.2021
Зареєстрований капітал	31 400	31 400
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	64 752	71 897
Неоплачений капітал	-	-
Вилучений капітал	-	-
Разом, власний капітал	96 528	103 673
Рядок 1495 Балансу (Звіт про фінансовий стан)		

Станом на 31.12.2022 року Статутний капітал Товариства відповідно до Статуту складає 31 400 000,00 грн., що відповідає вимогам ст.63 Закону України «Про інститути спільного інвестування». У звітному періоді викупу власних акцій у учасників Фонду не здійснювалося. Код ISINUA4000035166.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію станом на 31.12.2022 р. становить 3 074,13 грн. Номінальна вартість однієї акції становить 1 000,00 гривень.

Емісійний дохід

Станом на 31.12.2021р. та станом на 31.12.2022р. емісійний дохід Фонду складає 376 тис. грн.

Дивіденди

У періоді з 01 січня по 31 грудня 2022 року Товариство не нараховувало та не виплачувало дивідендів своїм учасникам.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31 грудня 2022 року нерозподілений прибуток Товариства на суму 64 752 тис. грн. у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2008 – 2022 років нерозподіленого прибутку (збитку). За результатами діяльності Товариства за звітний період було отримано збиток в розмірі 7 145 тис. грн.

Вартість чистих активів

Вартість чистих активів Товариства станом на 31.12.2022 року становить суму 96 528 тис. грн., що відповідає підсумку розділу I пасиву Балансу Товариства на вказану дату.

Розрахунок вартості чистих активів проведено на підставі Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від №1336 від 30.07.2013 року «Про затвердження положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування».

6.5. Операційна оренда

Товариство виступає орендарем частини нежитлового приміщення за адресою: м. Київ, вул. Інститутська, будинок 19-Б, офіс 32 за Договором майнового найму – оренди приміщення № АН-18/20 від 31.12.2021 року. Оренда є операційною. Строк дії договору з 01 січня по 31 грудня 2022 року. Розмір орендних платежів відображає ринкові тенденції. Платежі по операційній оренді відносяться на витрати рівномірно протягом строку оренди.

Валова сума договірних орендних зобов'язань по діючому договору на звітну дату, що передуює першому застосуванню, складає 12 000 грн. без ПДВ, тому Керівництво Товариства вважає, що «Зобов'язання щодо оренди» в розмірі 12 000 гривень (без ПДВ) виходячи з його малоцінності та короткостроковості, не відповідає критеріям визнання «Активу з права користування» за МСФЗ 16. Станом на 31.12.2022 року заборгованість за операціями з оперативної оренди відсутня.

6.6. Торгова та інша кредиторська заборгованість

(тис. грн.)		
Показники	31.12.2022	31.12.2021
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	81	2
Всього кредиторська заборгованість:	81	2

В результаті своєї фінансово – господарської діяльності у Товариства, станом на 31.12.2022 року обліковується поточне зобов'язання у сумі 81 тис. грн., - це:

- поточна кредиторська заборгованість за послуги перед контрагентами, у сумі 81 тис. грн.;
- за розрахунками з бюджетом заборгованість відсутня.

Строк погашення даної заборгованості менше 12 місяців з дати балансу.

6.7. Інші доходи, інші витрати, інші операційні витрати

Розшифрування доходів і витрат за «функціональним призначенням» отриманих Товариством протягом 2022 року наведені в таблиці.

(тис. грн.)			
Статті	Код звіту	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
Доходи			
Інші операційні доходи, в т.ч.	2120	4 463	12 558
- дохід, отриманий при першому відступленні права вимоги		3 500	11 700
- дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	405	236
- дохід від зменшення резерву очікуваних кредитних збитків		558	622
Інші доходи, в т.ч.	2240	9 836	6 971
- дохід від продажу (дострокова погашення) цінних паперів		9 836	23 271
- вирахування з доходу від продажу (повернення ЦП)		-	-16 300
Всього доходів:		14 299	19 529
Витрати			
Адміністративні витрати	2130	(227)	(266)
Інші операційні витрати	2180	(11 992)	(12 609)
- резерв під очікувані кредитні збитки		(8 408)	(609)
- витрати, понесені при першому відступленні права вимоги		(3 584)	(12 000)
Інші фінансові витрати	2250	(1 209)	(239)
- витрати від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю		(1 209)	(239)
Інші витрати	2270	(8 016)	(8 370)
-собівартість реалізованих (та достроково погашених) фінансових інвестицій		(8 016)	(8 370)
Всього витрат:		(21 444)	(21 484)

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Протягом 2020-2021 років Товариством була здійснена реалізація цінних паперів згідно наступних договорів:

- АН-12/20;БВ-2010/335від 27.10.2020р. ТОВ «ФК «ТАКТ» на суму 9 800 тис. грн.
- АН-13/20; БВ-2010/336 від 28.10.2020р. ТОВ «Бізнес Інвест Лімітед» на суму 6 500 тис. грн.
- АН01/21;17316/БВ від 05.02.2021р. ТОВ «Фонд «К-1» на суму 3 308 тис.грн.

В лютому 2022 року ці договори купівлі-продажу цінних паперів були розірвані та повернуті акції в активи Товариства на суму 19 608 тис. грн.

6.8. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

Адміністративні витрати	01.01.2022 - 31.12.2022	01.01.2021 - 31.12.2021
винагорода компанії з управління активами	101	105
винагорода депозитарній установі (зберігачу)	15	20
послуги Національного депозитарію України	8	8
винагорода аудиторів	70	90
винагорода торговцю цінними паперами	16	20
послуги оренди	12	12
Інші адміністративні витрати, що пов'язані із забезпеченням діяльності Фонду (нотаріальні послуги, розрахунково-касове обслуговування, оплата вартості оприлюднення обов'язкової інформації щодо діяльності інституту спільного інвестування; оплата послуг фондової біржі; інформаційні послуги (оплата вартості придбання інформації щодо діяльності емітентів, у цінні папери яких розміщено або передбачається розміщувати активи інституту спільного інвестування; оплата іншої інформації, необхідної для забезпечення Фонду); орендна плата, судові витрати, пов'язані з Фонду, податки та збори, передбачені законодавством України, тощо)	5	11
Всього адміністративних витрат:	227	266

Визнано загальногосподарські адміністративні витрати, які пов'язані з обслуговуванням Товариства за 2022 рік на загальну суму 227 тис. грн., згідно Регламенту ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ».

6.9. Прибуток на акцію

Прибуток на акцію розраховується шляхом ділення чистого прибутку/збитку за рік, що залишається в розпорядженні акціонерів Фонду, на середньозважену кількість акцій в обігу за звітний рік, без урахування власних викуплених акцій.

Нижче наведено дані розрахунку базисного та розбавленого прибутку на акцію за рік, що закінчився 31 грудня 2022 року та 31 грудня 2021 року:

Показник	31.12.2022	31.12.2021
Чистий прибуток, що залишається в розпорядженні акціонерів Товариства (в грн.)	(7 145 414)	(1 955 025)
Середньозважена кількість акцій в обігу (в штук)	31 400	31 400
Базовий прибуток на акцію (в гривнях)	(227,56)	(62,26)

6.10. Звіт про рух грошових коштів

Звіт грошових коштів за 2022 рік складено за вимогами МСБО 7 «Звіт про рух грошових коштів» за прямим методом, згідно з яким розкривається інформація про основні класи валових надходжень грошових коштів чи валових виплат грошових коштів на нетто-основі. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та неопераційної (інвестиційної та фінансової) діяльності.

Операційна діяльність полягає в отриманні прибутку від звичайної діяльності, витрати на придбання оборотних активів, витрати на оплату праці персоналу, сплату податків, відрахування на соціальні заходи та інші витрати.

Рух грошових коштів від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів (за прямим

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
методом) представлені наступним чином:

Найменування	Код звіту	01.01.2022- 31.12.2022	01.01.2021- 31.12.2021
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(184)	(265)
Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності	3295	184	262
Чистий рух коштів від фінансової діяльності	3395	-	-
Чистий рух грошових коштів за звітний період	3400	-	(3)

6.11. Звіт про власний капітал

У цих звітах подана інформація про стан і зміни кожного компоненту власного капіталу, зіставлення його вартості станом на 31.12.2022 року та 31.12.2021 року, збільшення - зменшення його чистих активів, а також загальну зміну доходу та витрат, включаючи прибутки та збитки, отримані в результаті діяльності Товариства протягом 2022 року. У звіті про власний капітал були наведені дані за МСФЗ так як всі операції були відображені за МСФЗ.

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання

7.1.1. Судові позови

Проти Товариства у 2021 року та 2022 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.

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.

Для визначення справедливої вартості довгострокової дебіторської заборгованості на звітну дату Товариство проводить дисконтування, приймаючи за ставку дисконту значення середньозваженої ставки по довгостроковим депозитам за портфелем банківських депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію та оприлюдненої на офіційному сайті НБУ. Станом на 31.12.2022 р. було проведено розрахунок такої дебіторської заборгованості:

(тис. грн.)

Найменування контрагента	Планова дата погашення	Номіналь на вартість	Номінальна вартість/ вартість з врахуванням погашення	Балансова вартість на 31.12.2021	Ставка дисконту	Амортизація	Оцінна вартість на 31.12.2022
ТОВ «ТЦ ВЕБІННЕКСТ» АН-12/18; БВ-1807/307; (03.07.2018)	31.12.2023	2 465	493	479	0,092	42	451

7.2. Розкриття інформації про пов'язані сторони

До пов'язаних сторін або операцій з пов'язаними сторонами належать згідно МСБО 24:

- підприємства, які прямо або опосередковано контролюють або перебувають під контролем, або ж перебувають під спільним контролем разом з Товариством;
- асоційовані компанії;
- спільні підприємства, у яких Товариство є контролюючим учасником;
- члени провідного управлінського персоналу Товариства;
- близькі родичі особи, зазначеної вище;
- компанії, що контролюють Товариства, або здійснюють суттєвий вплив, або мають суттєвий відсоток голосів у Товаристві;
- програми виплат по закінченні трудової діяльності працівників Товариства або будь-якого іншого суб'єкта господарювання, який є пов'язаною стороною Товариства.

Перелік пов'язаних осіб станом на 31.12.2022 року наведено в даній таблиці:

№ п/п	Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи
1	Боярченко Олена Миколаївна	Голова Наглядової ради Фонду	
2	Лисечко Тетяна Геннадіївна	Член Наглядової ради Фонду	
3	Іванько Світлана Олександрівна	Член Наглядової ради Фонду	
4	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»	Управління активами	32856284
5	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	
6	Приватне акціонерне товариство "Укргазотрейд"	Учасник – 35,03 % частка від сплаченого Статутного капіталу	33717616

Протягом 2022 року управлінському персоналу Фонду заробітна плата не нараховувалась і не виплачувалась. Компенсації, бонуси та інші додаткові виплати не здійснювались.

Протягом звітної періоду Товариство здійснювало операції з пов'язаними сторонами юридичними особами, а саме:

(тис. грн.)

Найменування операцій	Пов'язана особа	2022		2021	
		Операції з пов'язаною стороною	Всього	Операції з пов'язаною стороною	Всього
Покупка цінних паперів	Приватне акціонерне товариство "Укргазотрейд"			250	250
Продаж цінних паперів		-	-	-	-
Фінансові інвестиції	Приватне акціонерне товариство "Укргазотрейд"	47 507	47 507	20 040	20 040
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари,	-	-	-	-	-

роботи, послуги					
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	-	-	-	-	-
Винагорода компанії з управління активами	ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент»	101	101	105	105

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

Управління ризиками портфелю Фонду здійснюється Компанією на підставі оцінки динаміки вартості чистих активів Фонду. Оцінка динаміки вартості чистих активів Фонду здійснюється Компанією на підставі розрахунку показника відносної зміни вартості чистих активів Фонду у розрахунку на один цінний папір Фонду. Розрахунок зазначеного показника здійснюється щоквартально. Показник відносної зміни вартості чистих активів Фонду у розрахунку на один цінний папір Фонду не перевищує оптимального свого значення, зазначеного у п.7 Глави 2 Розділу IX Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками, затвердженого Рішенням Національної комісії з цінних паперів то фондового ринку №1597 від 01.10.2015р.

7.3.1. Кредитний ризик

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

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;

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

- 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.

Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу за результатами якого створює резерв очікуваних кредитних збитків. Аналіз знецінення проводиться на кожну звітну дату на індивідуальній основі.

Станом на 31 грудня 2022 року Товариство не має у складі своїх активів депозитних рахунків в банках, облігацій.

Станом на 31 грудня 2022 року частина грошових коштів Фонду у сумі 10 тис. грн. знаходилися на поточному рахунку АБ «УКРГАЗБАНК». За національною шкалою кредитний рейтинг АБ «УКРГАЗБАНК» станом на 31.12.2022 р. визначено як «aaAA+» - банк стабільний. Ніяких обмежень чи обтяжень щодо використання грошових коштів Фонд на звітну дату не має.

Станом на 31 грудня 2022 року Товариство обліковує дебіторську заборгованість, яка представлена довгостроковою дебіторською заборгованістю. Номінальна вартість дебіторської заборгованості, строк повернення якої перевищує 12 місяців від звітної дати, обліковується за амортизованою собівартістю, із урахуванням вимог до зменшення корисності. Номінальна вартість зазначеної дебіторської заборгованості представлена в сумі 493 тис. грн. Дисконт по даній дебіторській заборгованості дорівнює 42 тис. грн. і резерв під очікувані кредитні збитки у сумі 135 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2022 року Товариство обліковує дебіторську заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги та іншу поточну дебіторську заборгованість, строк повернення якої не перевищує 12 місяців від звітної дати, номінальною вартістю 29 970 тис. грн., яка є поточною короткостроковою, обліковується за амортизованою собівартістю, із урахуванням вимог до зменшення корисності. Дисконт по даній дебіторській заборгованості дорівнює 841 тис. грн. На вимогу МСФЗ 9 Товариство створило резерв під очікувані кредитні збитки у сумі 8253 тис. грн. для короткострокової дебіторської заборгованості.

Концентрація кредитного ризику по відношенню до окремих клієнтів:

	2022		2021	
Банк	10		10	
Дебіторська заборгованість				
Контрагент Б-С	15 971	53,96 %	6 477	12,54 %
Контрагент В	451	1,52 %	505	0,98 %
Контрагент Т-І	11 138	37,63 %	9 767	18,91 %
Контрагент Ф-А	2 000	6,76%	6 908	13,37 %
Інші	38	0,13%	28 000	54,20 %
ВСЬОГО	29 598		51 657	

У Товаристві існує концентрація кредитного ризику. Керівництво контролює та розкриває інформацію про концентрацію кредитного ризику на підставі одержаних звітів, від загальної суми дебіторської заборгованості.

Кредитний ризик є середнім, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

7.3.2. Ринковий ризик

Ринковий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін. Ринковий ризик охоплює три типи ризику: інший ціновий ризик, валютний ризик та відсотковий ризик. Ринковий ризик виникає у зв'язку з ризиками збитків, зумовлених коливаннями цін на акції, відсоткових ставок та валютних курсів.

Товариство щомісячно здійснює оцінку цінних паперів, що входять до складу активів Фонду за справедливою вартістю. Справедлива вартість цінних паперів, які внесені до біржового списку, оцінюється за офіційним біржовим курсом організатора торгівлі на дату розрахунку вартості чистих активів (біржовий курс), які обертаються на фондових біржах України. Якщо цінні папери обертаються більш як на одному організаторі торгівлі то оцінка здійснюється за найменшим з біржових курсів, визначених та оприлюднених на кожному з організаторів торгівлі.

Цінні папери, що не внесені до біржового списку організатора торгівлі визначаються за ціною останньої угоди, що здійснена поза фондовою біржею. У випадку відсутності даних щодо угод за

цінними паперами, що не внесені до біржового списку, справедливою вартістю визначається остання визначена справедлива вартість таких цінних паперів. На думку Товариства поточні фінансові інвестиції на звітну дату у сумі 74 610 тис. грн. відображені за справедливою вартістю, які обліковуються за історичною собівартістю, використані дані 3 рівня ієрархії.

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.

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.

Станом на 31 грудня 2022 року фінансові інструменти, що можуть коливатися внаслідок змін ринкових процентних ставок відсутні, тому у проміжному звітному періоді ризик процентної ставки не розглядався.

Станом на 31 грудня 2022 року Товариство не обліковує в активах цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України та цінні папери українських підприємств, внесених до біржового списку, тому у звітному періоді ризик не розглядався.

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

Оцінку валютних ризиків на основі аналізу чутливості Товариство не здійснювалось у зв'язку з відсутністю активів, номінованих в іноземній валюті.

Протягом 2022 року оцінку валютних ризиків на основі аналізу чутливості Товариство не здійснювало у зв'язку з відсутністю активів, номінованих в іноземній валюті.

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.

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.

Станом на 31 грудня 2022 року на балансі Товариства не обліковуються фінансові інструменти з фіксованим доходом, тому цей ризик для Фонду є низький.

7.3.3. 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. Суттєві зобов'язання відсутні.

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.)

На звітну дату 31.12.2022	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
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	81	-	-	-	-	81
Всього:	81	-	-	-	-	-
На звітну дату 31.12.2021	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
Поточна кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2	-	-	-	-	2
Всього:	2	-	-	-	-	2

7.4. 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.

Капітал Фонду складається з власного капіталу, який належить учасникам Фонду, що включає в себе статутний капітал, додатковий капітал та нерозподілений прибуток. Головною метою управління капіталом Фонду є формування та підтримання обсягу капіталу, достатнього для збереження спроможності Фонду продовжувати свою діяльність так, щоб він і надалі забезпечував прибуток для його учасників та захист від ризиків, на які наражається Фонд в процесі своєї діяльності.

Огляд структури капіталу Фонду здійснюється на щорічній основі. При цьому аналізується вартість капіталу та притаманні йому складові ризики. Враховуючи досить ризиковану інвестиційну діяльність Фонду, управління капіталу здійснюється відповідно до положень інвестиційної декларації Фонду, з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих корпоративних інвестиційних фондів законодавством України.

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

7.5. Події після дати Балансу

02 січня 2023 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ «ЗНКІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості», на яких затвердили винагороду Компанії з управління активами за грудень 2022 р. в сумі 8 200 грн. 02 коп. та річний перерахунок винагороди Компанії з управління активами за 2022 рік в сумі 39 грн. 53 коп. (протокол Наглядової Ради № 1 від 02 січня 2022 року).

30 грудня 2022 року відбулися дистанційні річні загальні збори учасників ПАТ «ЗНКІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості» (Протокол №1 від 30 грудня 2022 року), на яких обрано Наглядову раду Фонду на новий строк з моменту складання протоколів про підсумки голосування, тобто з 09 січня 2023 року строком на три роки.

Події після дати балансу, які б суттєво вплинули та змінили б показники фінансової звітності Товариства не було.

Станом на 31.12.2022 року НКЦПФР дозволила: компаніям з управління активами за рахунок активів ІСІ перераховувати кошти, що становлять активи відповідного ІСІ на наступний рахунок відкритий в Національному банку України для потреб ЗСУ, придбавати за рахунок активів ІСІ державні цінні папери, що мають міжнародний ідентифікаційний код цінних паперів відповідно до додатку до цього рішення, укладати нові договори щодо розміщення коштів на депозитних рахунках банків замість тих договорів, дія яких завершилась, в розмірі не більше основної суми депозиту за договором, дія якого

ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

завершилась; виплати доходів за цінними паперами ІСІ; здійснювати за рахунок активів ІСІ оплати послуг компанії з управління активами, зберігача активів такого ІСІ, а також членів наглядової ради такого ІСІ у розмірі, що не перевищує середньомісячного розміру винагороди за попередні 12 місяців.

На дату підписання цієї фінансової звітності активи Фонду не знаходяться на окупованій території, активи не зазнали руйнувань, зобов'язання виконувались. Товариство не співпрацювало ні з Російською Федерацією ні з Білоруссю.

Враховуючи всі ці обставини Компанія визначила, що хід подій, пов'язаних з воєнним станом в Україні не вплинув на фінансовий стан Фонду станом на 31.12.2022р. та результати діяльності за період, що закінчився 31 грудня 2022р та не потребує коригування у фінансовій звітності відповідно до МСБО 10.

24.02.2022 року Російська Федерація здійснила військове вторгнення на територію України. На думку керівництва Компанії, майбутній розвиток воєнних дій та їх тривалість є єдиним фактором суттєвої невизначеності, що може поставити під значний сумнів здатність Фонду продовжувати свою діяльність на безперервній основі.

Рішення про оприлюднення затвердженої фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства за 2022 рік затверджена до випуску Головою Правління Компанії – 24 лютого 2023 року та підписана Головою Правління та головним бухгалтером ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ».

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 2023 року



Прошито, пронумеровано та
скріплено підписом і печаткою
55 (П'ятдесят п'ять) аркушів
Генеральний директор
ТОВ «Українська
аудиторська служба»



/ Замкова Г.Г./