



ТОВ «МІЖНАРОДНИЙ ФІНАНСОВИЙ АУДИТ»

ЄДРПОУ 37024556; САД №4352 ІПН 370245526570
03179 м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5
тел: + 38 (044) 344 02 38; + 38 (067) 213 13 84
e-mail: mfa@art-audit.net
сайт: art-audit.net

**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 грудня 2020 року**

*Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку
Власникам та Наглядовій раді ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ»
Керівництву ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»*

I. Звіт щодо аудиту фінансової звітності

Думка із застереженням

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі - Фонд), яка включає: Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2020 року, Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід), Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом), Звіт про власний капітал за рік, що закінчився зазначеною датою, та Приміток до фінансової звітності за період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року, включаючи виклад суттєвих облікових політик та інші пояснення.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі «**Основа для думки із застереженням**» нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2020 р., його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

Основа для думки із застереженням

У складі поточних фінансових інвестицій Фонду на 31 грудня 2020 р. обліковуються інвестиції на загальну вартість 53 085 тис. грн. (код рядка балансу 1160 Балансу (Звіту про фінансовий стан)), з них в акції українських емітентів на загальну суму 53 062 тис. грн., що становить 50,2% сукупної вартості активів Фонду. Фондом в 2020 році переоцінка не проводилась. Ми не змогли отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо оцінки даних інвестицій, оскільки за оцінками керівництва поточні фінансові інвестиції відносяться до третього рівня ієрархії справедливої вартості. Відповідно за відсутності активного ринку оцінка повинна здійснюватися з використанням методу, який базуватиметься на застосуванні останніх ринкових операцій між обізнаними, зацікавленими і незалежними сторонами (якщо вони доступні), або врахувати поточну справедливу вартість іншого інструменту, який є практично такий самий. Ми не мали змоги отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо справедливої вартості таких інвестицій, оскільки мали обмежений доступ до фінансової інформації щодо ринкових операцій з цими фінансовими активами. Керуючись МСБО 10 «Події після звітного періоду» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» ми не можемо підтвердити справедливу вартість таких інвестицій, що представлені у фінансовій звітності за 2020 рік. Ми не змогли визначити, чи є потреба в будь яких коригуваннях цих сум.

Ми провели аналіз первинних документів, бухгалтерських регістрів, і дійшли висновку, що можливий вплив на фінансову звітність невиявлених викривлень є суттєвим, але не всеохоплюючим. Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі «**Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності**» нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з Кодексом етики професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (Кодекс РМСЕБ) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та Кодексу РМСЕБ. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

Ключові питання аудиту

Ключові питання аудиту – це питання, що, на наше професійне судження, були найбільш значущими під час нашого аудиту фінансової звітності за 2020 рік. Ці питання розглядались в контексті нашого аудиту фінансової звітності в цілому та при формуванні думки щодо неї, при цьому ми не висловлюємо окремої думки щодо цих питань. Додатково до питання, описаного в розділі «Основа для думки із застереженням», ми визначили, що описані нижче питання є ключовими питаннями аудиту, які слід відобразити в нашому звіті.

Ключове питання аудиту	Вирішення ключового питання під час аудиту
Облік поточної дебіторської заборгованості (див. примітки до фінансової звітності 6.10.). Визнання, оцінка і облік поточної дебіторської заборгованості. Ми визначили це питання як ключове у зв'язку з суттєвістю залишків за статтею «Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, послуги», «Інша поточна дебіторська заборгованість» в господарській діяльності операцій, суб'єктивності судження керівництва щодо ризиків від знецінення заборгованості. На 31 грудня 2020 року Фонд обліковує таку поточну дебіторську заборгованість в загальному в розмірі 51 184 тис. грн. (48,5% сукупної вартості активів Фонду), зменшену на суму резерву під очікувані кредитні збитки на загальну суму 517 тис. грн.	Наші аудиторські процедури включали: Вивчення оцінок та суджень керівництва стосовно класифікації заборгованості, визначення ефективної ставки відсотка, строку повернення поточної дебіторської заборгованості, проведення перевірки можливої втрати корисності активів. Серед іншого нами були здійснені відповідні запити до управлінського персоналу, проведено аналіз оцінок суджень та припущень управлінського персоналу стосовно питань обліку дебіторської заборгованості, перевірка облікових практик Фонду на їх відповідність вимогам МСФЗ 9 та обліковій політиці, аналіз договорів, проведення альтернативних розрахунків, здійснення запитів щодо підтвердження залишків дебіторської заборгованості та обсягів розрахунків з контрагентами.

Пояснювальний параграф

Ми привертаємо увагу на Примітку 4. та Примітку 7.5. у фінансовій звітності, де зазначено, що у зв'язку зі світовою пандемією, викликану вірусом SARS-CoV-2, посиленням карантину та розвитком соціальних і економічних процесів, що негативно впливають як на економіку в Україні, так і в світі, звернуто увагу на існування невизначеності, щодо їх можливого впливу на стан бізнесу Фонду та його операційну діяльність. Для зменшення ризику щодо впливу подій на фінансову діяльність Фонду, пов'язаних зі сполохом коронавірусу COVID-19, Фонд вживає належні заходи на підтримку стабільності та безперервності його діяльності. Нашу думку не було модифіковано щодо цього питання.

Інша інформація

Управлінський персонал Фонду несе відповідальність за іншу інформацію. Інша інформація складається з інформації, яка надається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, але не є фінансовою звітністю та нашим звітом аудитора щодо неї.

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

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

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

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

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

Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності

Нашими цілями є отримання обґрунтованої впевненості, що фінансова звітність в цілому не містить суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки, та випуск звіту аудитора, що містить нашу думку. Обґрунтована впевненість є високим рівнем впевненості, проте не гарантує, що аудит, проведений відповідно до МСА, завжди виявить суттєве викривлення, коли воно існує. Викривлення можуть бути результатом шахрайства або помилки; вони вважаються суттєвими, якщо окремо або в сукупності, як обґрунтовано очікується, вони можуть впливати на економічні рішення користувачів, що приймаються на основі цієї фінансової звітності.

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

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

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

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

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

II. Звіт щодо вимог інших законодавчих і нормативних актів

Основні відомості про Фонд

Таблиця 1

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

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

Таблиця 2

Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Код за ЄДРПОУ	32856284
Вид діяльності за КВЕД	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Місцезнаходження	03040, м. Київ, проспект Голосіївський, 70, оф. 403
Ліцензія 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	

Опис аудиторської перевірки

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (надалі - Фонд) відповідно до Міжнародних стандартів контролю якості, аудиту, огляду, іншого надання впевненості та супутніх послуг (МСА) та Рішення Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку «Про затвердження Вимог до аудиторського висновку, що подається до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку при розкритті інформації про результати діяльності інститутів спільного інвестування (пайових та корпоративних інвестиційних фондів) та компанії з управління активами від 11.06.2013 року № 991 (надалі – Вимоги 991) із відповідними змінами до цих Вимог. Основою складання та подання фінансової звітності є чинні МСФЗ, МСБО та Тлумачення (КТМФЗ, ПКТ), видані Радою з Міжнародних стандартів бухгалтерського обліку(РМСБО), в редакції чинній на 01 січня 2020 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Перелік фінансових звітів, які входять до складу перевіреної фінансової звітності, викладений в розділі «Думка із застереженням» звіту незалежного аудитора щодо фінансової звітності. Розділи з

описам питань, щодо відповідальності управлінського персоналу за представлену фінансову звітність, відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності викладені у відповідних розділах звіту незалежного аудитора щодо фінансової звітності.

ЗВІТ ПРО ІНШІ ПРАВОВІ ТА РЕГУЛЯТОРНІ ВИМОГИ

Відповідність розміру статутного капіталу установчим документам

Корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» недиверсифікованого виду закритого типу створений у відповідності до вимог Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012р. №5080–VI. Регламент та Проспект емісії акцій ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (нова редакція) затверджено рішенням Наглядової ради ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» протокол №4 від 03.04.2014 р. Останні зміни до Проспекту емісії Фонду відбувалися 03 жовтня 2019 року (протокол позачергових Загальних зборів учасників №3) щодо зменшення статутного капіталу Фонду в цілому на 68 600 тис. грн. з метою приведення у відповідність із загальною номінальною вартістю акцій, що перебувають в обігу, та щодо зміну складу Наглядової ради Фонду. Державна реєстрація змін до Статуту Фонду з розміром статутного капіталу 31 400 тис. грн. здійснена від 22 жовтня 2019 року. Станом на 31.12.2020 р. розмір зареєстрованого статутного капіталу складає 31 400 тис. грн., який відображений в балансі Фонду та відповідає його установчим документам.

Формування та сплата статутного капіталу у встановлені законодавством терміни

Станом на 31.12.2020 р. зареєстрований статутний капітал Фонду складає 31 400,0 тис. грн. Сплачений статутний капітал складає 31 400 тис. грн. На кінець звітного періоду розміщено 31 400 штук простих іменних акцій загальною номінальною вартістю 31 400 тис.грн., номінальна вартість однієї акції становить 1 тис. грн. Викуп власних акцій у акціонерів не здійснювався.

На звітну дату розподіл частко між учасниками Фонду розподілились наступним чином:

Таблиця 3

Повне найменування	Загальна номінальна вартість акцій, грн.	Частка в статутному капіталі Фонду, %
Зареєстрований капітал	31 400 000,00	100,00
Сплачений капітал	31 400 000,00	100,00
ПрАТ СК «АЕЛІТА» (ЄДРПОУ 31351587)	460 000,00	1,46
ПрАТ СК «ФОРТЕ» (ЄДРПОУ 34615026)	1 861 000,00	5,93
Приватне акціонерне товариство «ІНВЕСТИЦІЙНО - ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ» (ЄДРПОУ 33792667)	2 412 000,00	7,68
ТДВ СК «М-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 38924569)	41 000,00	0,13
Товарна Біржа «ІННЕКС» (ЄДРПОУ 32388652)	13 000,00	0,04
ПрАТ «Альтера Фінанс» (ЄДРПОУ 30702104)	3 105 000,00	9,89
АТ СК «Креміль» (ЄДРПОУ 24559002)	5 900 000,00	18,79
ПрАТ «Укргазотрейд» (ЄДРПОУ 33717616)	10 526 000,00	33,52
ТОВ «ФОНД К-1» (ЄДРПОУ 34618472)	1 413 000,00	4,5
ТОВ «МІКРОНКЕПІТАЛ» (ЄДРПОУ 35201415)	506 000,00	1,61
ТОВ «ФК «СПЕКТР» (ЄДРПОУ 40398859)	2 024 000,00	6,45
ТОВ «ФК «ІНКОМ ФІНАНС» (ЄДРПОУ 40398953)	1 121 000,00	3,57
ПрАТ «ФОРАМЕН» (ЄДРПОУ 38811343)	692 000,00	2,2
ТОВ «БРОКЕРДЖ ФІНАНС» (22925951)	68 000	0,22
ПрАТ СК «ІНТЕР-ПОЛІС» (ЄДРПОУ 19350062),	1 000 000,00	3,19
ТДВ СК «АРСЕНАЛ-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 39180855)	126 000,00	0,40
ПрАТ «СК «СТАР-ПОЛІС» (ЄДРПОУ 35810956),	132 000,00	0,42

За наведеними вище даними, Статутний капітал станом на 31.12.2020 року сформований згідно з вимогами Закону України «Про інститути спільного інвестування», інших законодавчих актів України та статуту Фонду, за рахунок внесків його учасників.

Статутний капітал Фонду станом на 31.12.2020 року сформовано згідно з вимогами Закону України «Про інститути спільного інвестування», інших законодавчих актів України та статуту Фонду, за рахунок внесків його учасників. Статутний капітал, відповідає установчим документам Фонду, повністю сплачений, що підтверджується даними в реєстрах бухгалтерського обліку в сумі 31 400 000,00 тис. грн.

Власний капітал

За даними фінансової звітності розмір власного капіталу Фонду на 31.12.2020 року становить 105 628 тис. грн., склад якого наведено в Таблиці 4 нижче (в тис. грн.):

Показники	31.12.2019	31.12.2020
Зареєстрований капітал	31 400	31 400
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	71 993	73 852
Неоплачений капітал	-	-
Вилучений капітал	-	-
Разом, власний капітал	103 769	105 628
Рядок 1495 Балансу (Звіт про фінансовий стан)		

При порівнянні розміру власного капіталу Фонду визначено, що в порівнянні з 2019 роком на кінець 2020 року власний капітал збільшився на 1 859 тис. грн.

Статутний капітал сформовано відповідно до установчих документів.

Фонд протягом 2020 року не розміщував власні акції та не отримував емісійного доходу. Нерозподілений прибуток Фонду на суму 73 852 тис. грн. станом на 31.12.2020 р. у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2008 – 2020 років нерозподіленого прибутку (збитку). За результатами діяльності за звітний період було отримано прибуток в розмірі 1 859 тис.грн., який повністю включено до складу нерозподіленого прибутку. Станом на 31.12.2020 року Фонд не нараховував та не виплачував дивідендів.

Власний капітал сформований у відповідності до чинного законодавства.

Інформація про активи, зобов'язання та чистий прибуток (збиток) інвестиційного фонду відповідно до застосованих стандартів фінансової звітності

АКТИВИ

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

Необоротні активи Фонду станом на 31.12.2020 року оцінені в сумі 1 347 тис. грн., що в порівнянні із початком звітного року зменшилися на 125 тис. грн., та представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями у вигляді корпоративних прав ТОВ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (ЄДРПОУ 22925951), зокрема іншими фінансовими інвестиціями в сумі 779 тис. грн., що порівняно із початком року збільшилися на 87 тис. грн., та довгостроковою дебіторською заборгованістю по договору купівлі-продажу цінних паперів у сумі 568 тис.грн., що порівняно із початком року зменшилися на 212 тис. грн. (інформація розкрита в Примітці 5.6., 6.5, 6.7.).

Оборотні активи Фонду в балансі станом на 31.12.2020 року оцінені в сумі 104 282 тис. грн. В порівнянні з попереднім періодом оборотні активи збільшилися на 1 974 тис.грн., в основному за рахунок:

- дебіторської заборгованості за товари, послуги (за розрахунками з реалізації цінних паперів) в сумі 45 200 тис. грн з урахуванням резерву під очікуванні кредитні збитки у сумі 452 тис. грн., яка збільшилась порівняно із початком року на 5 890 тис. грн., та іншої поточної дебіторської заборгованості, яка зросла порівняно із початком року на 6 435 тис. грн. та складається з розрахунків з реалізації відступлення права грошової вимоги в сумі 6 500 тис. грн з урахуванням резерву під очікуванні кредитні збитки у сумі 65 тис. грн та передплати постачальникам за майбутні послуги в сумі 1 тис. грн.

Також оборотні активи представлені поточними фінансовими інвестиціями в сумі 53 085 тис. грн., які зменшилися за звітний рік на 10 346 тис. грн. До складу поточних фінансових інвестицій включені

акції українських емітентів в розмірі 53 062 тис. грн. та облігації внутрішньої державної позики на суму 23 тис. грн. Станом на 31.12.2020 року портфель цінних паперів, що утримувався Фондом, оцінювався за справедливою вартістю. У якості справедливої вартості визнана основна сума фінансового активу при первісному визнанні. У зв'язку з відсутністю біржового курсу переоцінка акцій не проводилась. (Примітка 6.6.). Ми не мали змоги отримати прийнятні аудиторські докази в достатньому обсязі щодо справедливої вартості таких інвестицій, оскільки мали обмежений доступ до фінансової інформації щодо ринкових операцій з цими фінансовими активами.

Грошовими коштами. Станом на 31.12.2020 року залишок грошових коштів на рахунках Фонду в національній валюті складає 13 тис. грн., що на 5 тис. грн. менше порівняно із початком року. Залишки підтверджуються виписками банків. Протягом 2020 року Фонд не розміщував кошти на депозитних рахунках в банках.

В порівнянні з даними на початок 2020 року активи, збільшились на 1 849 тис. грн. і відповідно складають 105 629 тис. грн. (код ряд.1300 форми №1 «Баланс») за рахунок збільшення основних статей активів Фонду, описаних вище. Активи Фонду відображені у звітності достовірно відповідно до прийнятої облікової політики Фонду.

ЗОБОВ'ЯЗАННЯ

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

Довгострокові зобов'язання і забезпечення відсутні.

Поточні зобов'язання і забезпечення станом на 31.12.2020 року становлять 1 тис. грн., та складаються з поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги Фонду перед контрагентами, несплаченої на звітну дату балансу в сумі 1 тис. грн. В порівнянні з даними на початок 2020 року поточні зобов'язання і забезпечення зменшилися на 10 тис. грн. в зв'язку з погашенням кредиторської заборгованості.

Фонд здійснює виключно безперервні оцінки справедливої вартості зобов'язань, тобто такі оцінки, які вимагаються МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» та МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості» на кінець звітного періоду.

ЧИСТИЙ ПРИБУТОК

Доходи

У звітному періоді Фонд отримав доходи на загальну суму 51 838 тис. грн., з них:

- дохід від переоцінки довгострокових фінансових інвестицій та довгострокової дебіторської заборгованості на суму 185 тис. грн.
- премія від погашення облігацій внутрішньої державної позики на суму 3 тис. грн.
- дохід від переоцінки облігацій внутрішньої державної позики на суму 2 тис. грн.
- дохід, отриманий при першому відступленні права вимоги на суму 6 500 тис. грн.
- дохід від реалізації акцій українських емітентів на суму 45 148 тис. грн.

Витрати

Загальна сума витрат звітного періоду складає 49 979 тис. грн., елементами витрат є:

- адміністративні витрати на суму 245 тис. грн., в тому числі витрати на оплату винагороди КУА на суму 105 тис. грн. та з оплати Станом на 31.12.2020 р. відстрочені податкові зобов'язання відсутні.
- інші операційні витрати у вигляді створення резерву ризиків на суму 528 тис. грн.
- інші витрати у вигляді собівартості реалізованих акцій на суму 42 254 тис. грн;
- інші витрати від зміни вартості активів на суму 6 900 тис. грн.

Чистий фінансовий результат (прибуток) за результатами звітного фінансового року є прибуток у сумі 1 859 тис. грн. Нерозподілений прибуток, який обліковувався станом на 31.12.2019 року, становив у сумі 71 993 тис. грн. та на 31.12.2020 року склав 73 852 тис. грн.

Розкриття інформації щодо визначення результатів діяльності за 2020 рік (чистого прибутку) та формування нерозподіленого прибутку відповідає вимогам чинного законодавства.

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

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

Вартість чистих активів Фонду розрахована відповідно до Положення про порядок визначення вартості чистих активів інститутів спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР №1336

від 30.07.2013 року (із змінами). Станом на 31.12.2020 р. вартість чистих активів Фонду складає 105 628 тис.грн.

Розрахунок вартості чистих активів наведено в Таблиці 5:

(тис. грн.)

Найменування показника	За попередній період 31.12.2019	За звітний період 31.12.2020
Активи Фонду (рядок 1300 Балансу), усього	103 780	105 629
Зобов'язання Фонду (рядок Балансу 1595, 1695, 1700), усього	11	1
Розрахункова вартість чистих активів Фонду: загальна сума активів (рядок Балансу 1300) - загальна сума зобов'язань (сума рядків Балансу 1595,1695, 1700)	103 769	105 628

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 Фонду, відповідають Положенню про склад та структуру активів інституту спільного інвестування, яке затверджене рішенням НКЦПФР №1753 від 10.09.2013 року.

Активи, що перебувають в портфелі Фонду, складаються з:

- корпоративних прав;
- цінні папери (акції українських емітентів, в т.ч. ОВДП);
- грошових коштів на поточному рахунку
- також інших активів, дозволених законодавством України, з урахуванням обмежень, установлених безпосередньо для конкретних типів та видів інвестиційних фондів.

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

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

Склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок Фонду, відповідає вимогам Положення про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13.08.2013 року № 1468 (із змінами). Розмір винагороди компанії з управління активами відповідає розміру, передбаченому п. 6 Регламенту Фонду, затвердженого рішенням Наглядової ради ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» протокол № 4 від 03.04.2014 р.

На думку аудитора витрати, відшкодовані за рахунок активів Фонду, в цілому відповідають вимогам діючого законодавства.

Дотримання законодавства в разі ліквідації ІСІ

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

Відповідність розміру активів ІСІ мінімальному обсягу активів, встановленому законом

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

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

За даними фінансової звітності Фонду, станом на 31.12.2020 року розмір його активів складає 105 629 тис. грн., що відповідає вимогам законодавства.

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

Ведення бухгалтерського обліку результатів діяльності та складання фінансової звітності Фонду згідно з вимогами чинного законодавства та Договору про управління активами № КУА-23/19 від 07.08.2019 року покладено на ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» (далі - Товариство). Система внутрішнього аудиту (контролю) Фонду функціонує відповідно до впровадженого Положення про службу внутрішнього аудиту (контролю), яке затверджено рішенням Наглядової ради Товариства від 15 серпня 2014 року (протокол № 12). Згідно Статуту Товариства, Служба внутрішнього аудиту (контролю) – це визначена окрема посадова особа, що проводить внутрішній аудит (контроль).

Ми не помітили суттєвих проблем, пов'язаних з ідентифікацією та оцінкою ризиків суттєвого викривлення фінансової звітності Фонду внаслідок шахрайства, які потребують розкриття в цьому звіті незалежного аудитора (аудиторському висновку). Ми не помітили нічого суттєвого що могло б змусити нас вважати, що твердження управлінського персоналу щодо відповідності стану внутрішнього аудиту, в усіх суттєвих аспектах, не відповідало б вимогам чинного законодавства.

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

Стан корпоративного управління відповідно до законодавства України

Формування органів корпоративного управління ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» здійснюється відповідно до Статуту, затвердженого Загальними Зборами акціонерів. Вищим органом управління Фонду є Загальні збори. Наглядова рада Фонду є органом, що здійснює захист прав учасників Фонду, та здійснює нагляд за діяльністю Фонду і виконанням умов регламенту, інвестиційної декларації та договору про управління активами Фонду. Утворення інших органів управління Фондом забороняється. Корпоративне управління здійснюється КУА, що діє від імені, за рахунок та в інтересах Фонду відповідно до Закону України «Про інститути спільного інвестування» від 05.07.2012 року за № 5080–VI та на підставі ліцензії на здійснення професійної діяльності на фондовому ринку, а саме діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльності з управління активами). Відповідно до Статуту Фонду, органами корпоративного управління є: Загальні збори учасників та Наглядова рада.

Стан корпоративного управління прийнятний і відповідає Статуту та діючому законодавству

Інформація про перелік пов'язаних осіб, які були встановлені аудитором у процесі виконання процедур аудиту фінансової звітності

Розкриття інформації про пов'язані сторони здійснюється відповідно до МСБО 24 «Розкриття інформації про зв'язані сторони» та до Закону України "Про інститути спільного інвестування".

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

Інформація про пов'язаних осіб Фонду на 31.12.2020 р.

Таблиця 6

№ з/п	Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи, або ідентифікаційний код фіз. особи
1	Боярченко Олена Миколаївна	Голова Наглядової ради Фонду	2854200118
2	Лисечко Татьяна Геннадіївна	Член Наглядової ради Фонду	3082707905
3	Іванько Світлана Олександрівна	Член Наглядової ради Фонду	2605800509
4	ПрАТ "КУА "Альтера Ессет Менеджмент"	Управління активами	32856284

№ з/п	Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи, або ідентифікаційний код фіз. особи
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	2821700187
6	Приватне акціонерне товариство "Укргазотрейд"	Учасник – 33,52 % частка від сплаченого Статутного капіталу	33717616

Ми провели перевірку операцій, здійснюваних зі зв'язаними сторонами. Операції з пов'язаними особами фізичними особами, а саме з провідним управлінським персоналом, здійснювалось лише в рамках виконання трудових відносин – виплати заробітної плати, премій, додаткових благ. Інформація щодо операцій із пов'язаними сторонами розкрита у фінансовій звітності Фонду за 2020 рік (п. 7.2 Приміток). Протягом звітного періоду Фонд здійснював операції з пов'язаними сторонами юридичними особами.

В ході перевірки аудитори не виявили ознак існування відносин та операцій з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності Фонду в 2020р., які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудитору. На нашу думку операції з пов'язаними сторонами протягом 2020 року відображені у бухгалтерському обліку Фонду та розкриті у фінансовій звітності відповідно до вимог чинного законодавства.

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

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

04 січня 2021 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ «ЗН КІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості», на яких затвердили винагороду Компанії з управління активами за грудень 2020 р. в сумі 8 822 грн. 80 коп. та річний перерахунок винагороди Компанії з управління активами за 2020 рік в сумі 42 грн. 06 коп. (протокол Наглядової Ради № 1 від 04 січня 2021 року).

Події після дати балансу, які б суттєво вплинули на фінансовий стан Фонду відсутні. Суттєві події у період між датою фінансової звітності Фонду та датою нашого звіту, які потребували б коригувань, або додаткових розкриттів у фінансовій звітності відсутні.

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

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

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

Оцінка динаміки вартості чистих активів ІСІ на 31.12.2020 р. показала, що значення показника відносної зміни вартості чистих активів ІСІ (г) у розрахунку на один цінний папір ІСІ відповідає оптимальним значенням зміни показника для Фонду, що знаходиться в управлінні КУА.

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

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

Інші питання щодо дотримання законодавчих та нормативних актів при проведенні аудиту

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

Вибір суб'єкта аудиторської діяльності

Нас було обрано та призначено суб'єктом аудиторської діяльності для надання послуг з обов'язкового аудиту річної фінансової звітності Фонду за 2020 р. рішенням Загальних зборів учасників Фонду (протокол №1 від 08.01.2019 р.), відповідно до якого укладено з нами Договір про надання аудиторських послуг № 01/98 від 30.11.2020 р.

Загальна тривалість виконання аудиторського завдання без перерв з урахуванням продовження повноважень, які мали місце, та повторних призначень становить 2 роки.

Річна фінансова звітність Фонду за 2019 рік підтверджена звітом незалежного аудитора ТОВ «Міжнародний фінансовий аудит» від 27 березня 2020 року. За результатами аудиту річної фінансової звітності Фонду висловлено думку із застереженням.

Аудиторські оцінки

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

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

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

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

Ідентифікацію та оцінку ризиків суттєвого викривлення ми провели:

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

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

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

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

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

- настання - операції та події, які були зареєстровані або розкриті дійсно мали місце і стосуються суб'єкта господарювання;
- повнота – всі операції та події, які повинні реєструватися, були зареєстровані, а всі пов'язані розкриття, які необхідно було включити у фінансову звітність, було включено;
- точність – суми та інші дані, пов'язані із зареєстрованими операціями і подіями, були записані правильно, а пов'язані розкриття були відповідно виміряні й викладені;
- закриття періоду – операції та події були зареєстровані у правильному обліковому періоді;
- класифікація – операції та події були зареєстровані на належних рахунках;

– подання – операції та події відповідно узагальнені або деталізовані й чітко викладені, а пов’язані розкриття є релевантними та зрозумілими в контексті вимог застосовної концептуальної основи фінансового звітування.

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

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

- існування – активи, зобов’язання та власний капітал наявні;
- права та зобов’язання – суб’єкт господарювання має або контролює права на активи, а зобов’язання є зобов’язаннями суб’єкта господарювання;
- повнота – всі активи, зобов’язання та власний капітал, які мають реєструватися, були зареєстровані, а всі пов’язані розкриття, які необхідно було включити у фінансову звітність, було включено;
- точність, оцінка та розподіл – активи, зобов’язання та власний капітал включені до фінансової звітності у відповідних сумах, усі пов’язані з цим коригування щодо оцінки або розподілу належно зареєстровані, а пов’язані розкриття було відповідно виміряні та викладені;
- класифікація – активи, зобов’язання та участь у капіталі було відображено на відповідних рахунках;
- подання – активи, зобов’язання та участь у капіталі відповідно узагальнені або деталізовані та чітко викладені, а пов’язані розкриття є релевантними і зрозумілими в контексті вимог застосовної концептуальної основи фінансового звітування.

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

На підставі інформації, зібраної у процесі проведення процедур оцінки ризиків на рівні класів операцій фінансової звітності та на рівні залишків рахунків та відповідних розкриттів на кінець періоду, включаючи аудиторські докази, отримані при оцінці структури заходів контролю та встановленні того, чи були вони запроваджені, ми доходимо висновку що заходи системи внутрішнього контролю Фонду є достатніми для контролю та запобігання ризикам суттєвого викривлення на рівні залишків рахунків та відповідних розкриттів на кінець періоду.

Результативність аудиту в частині виявлення порушень, зокрема, пов’язаних із шахрайством.

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

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

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

Нами були надані запити до управлінського персоналу, які на нашу думку, можуть мати інформацію, яка, ймовірно, може допомогти при ідентифікації ризиків суттєвого викривлення внаслідок шахрайства або помилки. Ми виконали аналітичні процедури, в тому числі по суті, з використанням деталізованих даних, спостереження та інші. Ми отримали розуміння зовнішніх

чинників, діяльності суб'єкта господарювання, структуру його власності, структуру та спосіб фінансування, облікову політику, цілі та стратегії і пов'язані з ними бізнес-ризиків, оцінки та огляди фінансових результатів.

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

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

Обсяг аудиту та властиві для аудиту обмеження

Метою нашого аудиту є підвищення ступеня довіри визначених користувачів до фінансової звітності Фонду. Це досягається через висловлення нами думки проте, чи фінансова звітність Фонду відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду на 31 грудня 2020 р., його фінансові результати і грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

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

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

Наш аудит проведено згідно з МСА та відповідними етичними вимогами; і вони надають нам можливість формулювати таку думку. Внаслідок властивих для аудиту обмежень більшість аудиторських доказів, на основі яких сформовані наші висновки та на яких ґрунтується наша думка, є швидше переконливими, ніж остаточними, а отже аудит не надає абсолютної гарантії, що фінансова звітність не містить викривлень і наш аудит не гарантує майбутню життєздатність Фонду, ефективність чи результативність ведення справ Фонду управлінським персоналом.

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

Цей аудиторський звіт узгоджений із додатковим звітом незалежного аудитора для Наглядової Ради, власникам.

Інші послуги

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

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

«КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» протягом проведення аудиту фінансової звітності Фонду за 2020 рік.
У звітному році ТОВ «МФА» не надавало Фонду інші послуги, крім послуг з обов'язкового аудиту.

Основні відомості про аудиторську фірму

Повне найменування аудиторської фірми відповідно до установчих документів:	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «МІЖНАРОДНИЙ ФІНАНСОВИЙ АУДИТ»
Код за ЄДРПОУ:	37024556
Включено в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності	Включено в Реєстр суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 4352
Включено до розділів Реєстру суб'єктів аудиторської діяльності	Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ Розділ: СУБ'ЄКТИ АУДИТОРСЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, ЯКІ МАЮТЬ ПРАВО ПРОВОДИТИ ОБОВ'ЯЗКОВИЙ АУДИТ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ПІДПРИЄМСТВ, ЩО СТАНОВЛЯТЬ СУСПІЛЬНИЙ ІНТЕРЕС
Свідectво про відповідність системи контролю якості	за номером № 0800, Рішення АПУ №362/4 від 26.06.2018 р., дійсне до 31.12.2023 р.
Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку, та серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ і реєстраційний номер в Реєстрі аудиторів	Ясногор Лілія Ігорівна сертифікат аудитора №0257, виданого рішенням Аудиторської палати України №362/2 від 26 червня 2018 року Номер в реєстрі аудиторів 101335
Місцезнаходження	03179, м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5

Основні відомості про умови договору на проведення аудиту

- дата та номер договору на проведення аудиту	№ 01/98 від 30.11.2020
- дата початку аудиту	30.11.2020
- дата закінчення проведення аудиту	26.03.2021
місце проведення аудиту	03179, м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5 01021, м. Київ, вул. Інститутська, 19-Б, оф.32

Ключовим партнером із завдання, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Ясногор Лілія Ігорівна

Аудитор

Директор

м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5
26 березня 2021 року



Л. І. Ясногор

М.Ю. Арцев

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

Дата (рік, місяць, число)

Коди		
2021	01	01
35689764		
8038200000		
230		
64.30		

Підприємство

Публічне акц.товариств."Закр.Недиверс.Корпорат.Інвест.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, Печерський р-н, Київ, Інститутська, буд. 19-Б,

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

Складено (зробити позначку "v" у відповідній клітинці):
за положеннями (стандартами) бухгалтерського обліку
за міжнародними стандартами фінансової звітності

v

Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31 грудня 2020 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
I. Необоротні активи			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Основні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:			
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	692	779
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	780	568
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	1 472	1 347
II. Оборотні активи			
Запаси	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	38 858	44 748
Дебіторська заборгованість за розрахунками:			
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	1	6 436
Поточні фінансові інвестиції	1160	63 431	53 085
Гроші та їх еквіваленти	1165	18	13
Рахунки в банках	1167	18	13
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	102 308	104 282
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	103 780	105 629

Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної 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	71 993	73 852
Неоплачений капітал	1425	-	-
Вилучений капітал	1430	-	-
Усього за розділом I	1495	103 769	105 628
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	11	1
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	11	1
IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття	1700	-	-
Баланс	1900	103 780	105 629

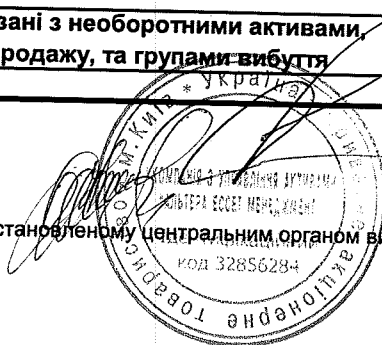
Керівник

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		
2021	01	01
35689764		

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

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 р.

I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Собівартість реалізованої продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Валовий :			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	185	81 935
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	185	39 564
Адміністративні витрати	2130	(245)	(462)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(528)	(42 394)
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	-	39 079
збиток	2195	(588)	-
Доход від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	3	2
Інші доходи	2240	51 650	40 629
Фінансові витрати	2250	(52)	(122)
Втрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(49 154)	(48 665)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	1 859	30 923
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Прибуток (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	1 859	30 923
збиток	2355	-	-

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	1 859	30 923

III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

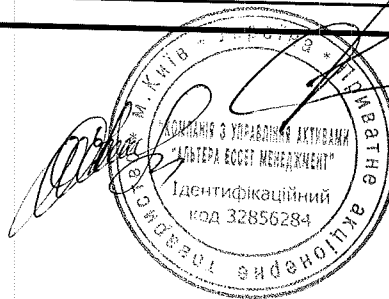
Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Матеріальні затрати	2500	-	-
Витрати на оплату праці	2505	-	-
Відрахування на соціальні заходи	2510	-	-
Амортизація	2515	-	-
Інші операційні витрати	2520	773	485
Разом	2550	773	485

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

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) 2020 12 31
за ЄДРПОУ 35689764

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

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2020 р.

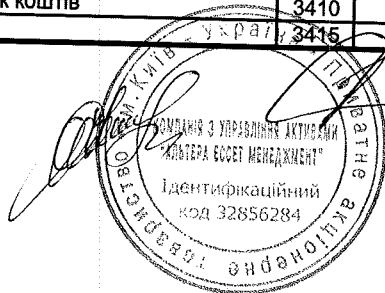
Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття 1	Код рядка 2	За звітний період 3	За аналогічний період попереднього року 4
I. Рух коштів у результаті операційної діяльності			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
Повернення податків і зборів у тому числі податку на додану вартість	3005 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	-	2
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:		31	25
Товарів (робіт, послуг)	3100	-	-
Праці	3105	(255)	(439)
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань із податків і зборів	3115	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	(3)
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	-	(3)
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	-	-
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-	-
Інші витрачання	3190	-	-
Чистий рух коштів від операційної діяльності	3195	(31)	(23)
II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності			
Надходження від реалізації:			
фінансових інвестицій	3200	247	45 498
необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
відсотків	3215	-	-
дивідендів	3220	3	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
фінансових інвестицій	3255	-	(45 049)
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	250	449

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	(5)	11
Залишок коштів на початок року	3405	18	7
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	13	18

Керівник

Головний бухгалтер



Скоренко І.В.

Фрикова Н.Ю.

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

Підприємство

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

Дата (рік, місяць, число)
за ЄДРПОУ

Коди		
2021	01	01
35689764		

Звіт про власний капітал за 2020 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

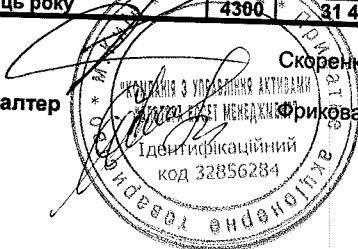
Стаття	Код рядка	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилуче- ний капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	31 400	-	376	-	71 993	-	-	103 769
Коригування :									
Зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
Виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
Інші зміни	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Скоригований залишок на початок року	4095	31 400	-	376	-	71 993	-	-	103 769
Чистий прибуток (збиток) за звітний період	4100	-	-	-	-	1 859	-	-	1 859
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	-	-	-	-	1 859	-	-	1 859
Залишок на кінець року	4300	31 400	-	376	-	73 852	-	-	105 628

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 2020 РОКУ**

ЄДРПОУ- 35689764

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва підприємства	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (надалі – Товариство, Фонд)
Код за ЄДРПОУ	35689764
Місцезнаходження	Україна, 01021 м. Київ, Печерський р-н, вул. Інститутська, 19-Б, оф.32
Відомості про державну реєстрацію	Державну реєстрацію юридичної особи проведено 08 січня 2008 року Печерською районною у місті Києві державною адміністрацією. Номер запису: 1 070 102 0000 031498
Відомості щодо внесення інституту спільного інвестування до ЄДРІСІ	Дата внесення до ЄДРІСІ - 07.04.2008 року, Свідоцтво № 1021-1 від 05 липня 2011 року
Реєстраційний код за ЄДРІСІ	1321021
Тип Фонду	Закритий
Вид Фонду	Недиверсифікований
Строк діяльності інвестиційного фонду	20 (двадцять) років з дати внесення Фонду до Єдиного державного реєстру ІСІ
Види діяльності за КВЕД згідно Статуту (основні, які фактично здійснювались в звітному періоді)	Основним видом діяльності є діяльність зі спільного інвестування 64.30 - Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Чисельність працюючих	-
П.І.Б голови наглядової ради Фонду	Боярченко Олена Миколаївна

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Відповідно до Договору про управління активами № КУА- 07/18 від 07.03.2018 року ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» за винагороду приймає на себе зобов'язання щодо надання послуг з управління активами Товариства від імені, в інтересах та за рахунок Товариства, відповідно до умов та протягом дії цього Договору та у відповідності до чинного законодавства України, зокрема:

- « - управляти активами Товариства відповідно до вимог законодавства України;
- складати та надавати в порядку, передбаченому чинним законодавством України, внутрішнім документам КУА, регламентом Товариства та Проспектом емісії акції Товариства, інформацію про результати діяльності Товариства;
- здійснювати бухгалтерський облік результатів діяльності Фонду, вести статистичну звітність і подавати її в установленому обсязі органам державної статистики відповідно до вимог чинного законодавства України, а також нести відповідальність за стан обліку, своєчасне подання бухгалтерської та іншої звітності...

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	03040, м. Київ, пр. Голосіївський, 70, оф. 403
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 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.

Концептуальною основою фінансової звітності Товариства за рік, що закінчився 31 грудня 2020 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 2020 року.

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

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

При формуванні фінансової звітності за 2020 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.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО на 01 січня 2020 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

Фінансова звітність за МСФЗ складена на 31.12.2020 за рік, містить дані на дві звітні дати: 31 грудня 2020 р., 31 грудня 2019 р. та передбачає надання порівняльних даних за 2019 рік.

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

Звітні форми, затверджені законодавством України, та представлені:

- Звіт про фінансовий стан (Баланс) на: 31.12.2020 року, та 31.12.2019 року (форма 1);
- Звіт про фінансові результати на: 31.12.2020 року, та 31.12.2019 року (порівняльні дані) (форма 2);
- Звіт про рух грошових коштів на: 31.12.2020 року, та 31.12.2019 року (порівняльні дані) (форма 3);
- Звіт про власний капітал на: 31.12.2020 року, та 31.12.2019 року (порівняльні дані) (форма 4);
- 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 2020 року:

МСФЗ 3 «Об'єднання бізнесу»	Актуалізація посилань в МСФЗ (IFRS) 3 на Концептуальні основи підготовки фінансової звітності, не змінюючи вимог до обліку для об'єднання бізнесів. Додано виняток щодо зобов'язань і умовних зобов'язань. Цей виняток передбачає, що стосовно деяких видів зобов'язань і умовних зобов'язань організація, яка застосовує МСФЗ (IFRS) 3, повинна посилатися на МСФЗ (IAS) 37 «Забезпечення, непередбачені зобов'язання та непередбачені активи» або на Роз'яснення КТМФЗ (IFRIC) 21 «Збори», а не на Концептуальні засади фінансової звітності 2018 року.	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСФЗ (IFRS) 1	Дочірнє підприємство, яке уперше застосувало МСФЗ. Поправка дозволяє дочірньому підприємству, що застосовує IFRS 1: D16 (а) (яке переходить на МСФЗ пізніше своєї материнської компанії), виконати оцінку накопиченого ефекту курсових різниць у складі іншого сукупного доходу - на підставі такої оцінки, виконаної материнською компанією на дату її переходу на МСФЗ.	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-	Комісійна винагорода, що включається в «10-відсотковий» тест при припиненні визнання	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за	Правки не мали впливу

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

2020): МСФЗ (IFRS) 9	фінансових зобов'язань. Поправка уточнює характер такої комісійної винагороди - воно включає тільки винагороду, сплачене між позикодавцем і позичальником, включаючи винагороду, сплачене або отримане від особи інших сторін.			2020 рік не застосовувались	
Щорічні поправки в МСФЗ (2018-2020): МСБО (IAS) 41	Ефекти оподаткування при визначенні справедливої вартості. Поправка виключає вимогу IAS 41:22, яка вказує, що потоки грошових коштів, пов'язані з оподаткуванням, не включаються до розрахунків справедливої вартості біологічних активів. Поправка призводить до відповідності IAS 41 і IFRS 13.	1 січня 2022 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу
МСБО 1 «Подання фінансової звітності»	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. Сутність поправок: <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 	01 січня 2023 року	Дозволено	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

	<p>на дату закінчення звітного періоду, навіть якщо перевірка їх виконання здійснюється кредитором пізніше; і</p> <p>- роз'яснення вимог до класифікації зобов'язань, які компанія може або може погасити шляхом випуску власних інструментів власного капіталу.</p>				
МСФЗ 17 Страхові контракти	<p>- Виключення деяких видів договорів зі сфери застосування МСФЗ 17</p> <p>- Спрощене подання активів і зобов'язань, пов'язаних з договорами страхування в звіті про фінансовий стан</p> <p>- Вплив облікових оцінок, зроблених в попередніх проміжних фінансових звітностях</p> <p>- Визнання і розподіл аквізичієних грошових потоків</p> <p>- Зміна у визнанні відшкодування за договорами перестрахування в звіті про прибутки і збитки</p> <p>- Розподіл маржі за передбачені договором страхування інвестиційні послуги (CSM)</p> <p>- Можливість зниження фінансового ризику для договорів вхідного перестрахування і непохідних фінансових інструментів</p> <p>- 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</p> <p>- Спрощений облік зобов'язань по врегулюванню збитків за договорами, які виникли до дати переходу на МСФЗ 17</p> <p>- Послаблення в застосуванні технік для зниження фінансового ризику</p> <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	Поправка у фінансовій звітності за 2020 рік не застосовувались	Правки не мали впливу

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

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Товариство не застосовувало наступні нові МСФЗ та поправки до них, які були опубліковані, але ще не набули чинності:

- МСФЗ 17 «Страхові контракти» - стандарт, що замінить МСФЗ 4 «Страхові контракти». Набуття чинності 01.01.2021 року. Очікується, що вплив не суттєвий або відсутній. Достроково не застосовується.

2.4. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.5. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства за 2020 рік підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. На дату затвердження річної фінансової звітності Товариство функціонує в нестабільному середовищі.

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 достовірності 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.

Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Фонд не міг продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

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

Ознаки наявності умов або подій, що викликають сумніви в здатності Товариства продовжувати свою діяльність безперервно, відсутні.

2.6. Фінансова звітність в умовах гіперінфляції

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

2.7. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства за 2020 рік затверджена керівником Товариства 19 лютого 2021 року. Ні учасники Товариства, а ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.8. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня 2020 року по 31 грудня 2020 року.

3. Суттєві положення облікової політики

3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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 підходах 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 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

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, основаною 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

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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).

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

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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.

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

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

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

3.3.3. 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.

Цільові облігації після первісного визнання оцінюються Товариством за справедливою вартістю, яка дорівнює їх собівартості. Дохід по цільових облігаціях Товариство визнає одночасно зі списанням їх собівартості. Визнання доходу і списання собівартості цільових облігацій здійснюється на підставі виписки з рахунка в цінних паперах Товариства. Відсоткові облігації – це облігації, за якими передбачається виплата відсоткових доходів. Дисконтні облігації – це облігації, що розміщуються за ціною, нижчою ніж їх номінальна вартість. Різниця між ціною придбання та номінальною вартістю облігації, яка виплачується Товариству як власнику облігації під час її погашення, становить дохід (дисконт) за облігацією.

Відсоткові, дисконтні облігації та векселі після первісного визнання оцінюються Товариством за справедливою вартістю або амортизованою собівартістю, якщо виконуються обидві умови передбачені параграфом 4.1.2 МСФЗ 9, із урахуванням вимог до зменшення корисності. Якщо боргові цінні папери, що оцінюються за амортизованою собівартістю, погашаються достроково, то неамортизований залишок різниці Товариство відображає у звіті про сукупний дохід того періоду, в якому відбулося дострокове погашення. У випадку невиконання зобов'язань емітентом боргових цінних паперів та відсутності укладеного.

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Справедлива вартість цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України, місцевими радами або третіми особами, оцінюються з урахуванням дохідності до погашення у день придбання цінних паперів. Дохідність до погашення Y розраховується за формулою

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1 + y_M)^{d_i/365}} + \frac{N}{(1 + y_M)^{d_n/365}}$$

де E - сума;

P - ринкова вартість або вартість придбання, грн.;

C - величина виплати (купонної, амортизаційної) у i -тий період, грн.;

d - кількість днів до 1, 2, ... n виплати на дату розрахунку;

N - номінальна вартість або залишкова від номінальної вартість цінних паперів, грн.;

d - кількість днів до дати погашення цінних паперів.

Розрахунок дохідності до погашення y_M здійснюється за наведеною формулою в зворотному порядку наближеними математичними методами виходячи із значення P , що дорівнює останній справедливій вартості, визначеній за 1-м рівнем ієрархії, та дати встановлення такої вартості.

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 вигод.

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

Балансова вартість фінансового активу зменшується на суму збитку від знецінення прямо, без застосування рахунку резервів.

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 відрізнятись).

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.

Дисконтування визначається за формулою:

$$PV = FV : (1 + i)^n, \text{ де}$$

FV - майбутня вартість;

PV - теперішня вартість;

i - ставка дисконтування;

n - строк (число періодів).

Різниця між первісною сумою заборгованості та її дисконтованою вартістю на дату виникнення заборгованості списується на збиток від первісного визнання активу, з подальшою амортизацією цієї різниці протягом періоду погашення. Якщо дебіторська заборгованість погашається достроково, то неамортизований залишок різниці відображається у звіті про сукупний дохід того періоду, в якому відбулося дострокове погашення. Поточна дебіторська заборгованість без встановлення ставки відсотка може оцінюватися за ціною операції, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

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

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

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

При оцінці справедливої вартості активів застосовуються методи оцінки вартості, які відповідають обставинам та для яких є достатньо даних, щоб оцінити справедливую вартість, максимізуючи використання доречних відкритих даних та мінімізуючи використання закритих вхідних даних. Проте за обмежених обставин наближеною оцінкою справедливої вартості може бути собівартість. Це може бути тоді, коли наявної останньої інформації недостатньо, щоб визначити справедливую вартість, або коли існує широкий діапазон можливих оцінок справедливої вартості, а собівартість є найкращою оцінкою справедливої вартості у цьому діапазоні.

3.3.7. 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.

3.3.8. 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 справедливу 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 кожну 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/control/uk/allinfo> 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 орендує нежитлове приміщення за адресою: м. Київ, вул. Інститутська, будинок 19-Б, офіс 32 за Договором майнового найму – оренди приміщення № АН-01/20 від 02.01.2020 року строком на один рік. Термін дії договору закінчується 31.12.2020 року. 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. Валова сума договірних орендних зобов'язань по діючому договору на звітну дату, що передувє першому застосуванню, складає 12 000 грн. без ПДВ, тому Керівництво Товариства вважає, що «Зобов'язання щодо оренди» в розмірі 12 000 гривень (без ПДВ) та «Актив на право використання» в розмірі 12 000 (без ПДВ) не має суттєвого впливу на звітність Товариства. Первісна вартість активів з права оренди за очікуваннями не буде відрізнятися від теперішньої вартості орендних зобов'язань, зобов'язання з ліквідації прав оренди та авансові платежі на дату першого застосування відсутні.

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

Товариство 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

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

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

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

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

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

Товариство застосовує пільгу відповідно до норми, передбаченої п.п. 141.6.1 п.141.6 статті 146 Податкового кодексу України щодо звільнення від оподаткування коштів спільного інвестування, а саме: 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).

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

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

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

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.

При визначенні доходів Фонд відповідно до МСФЗ 15 використовує метод оцінювання за результатом. До методу оцінювання за результатом належить, зокрема, аналіз виконання, завершеного на сьогоднішній день, оцінки досягнутих результатів.

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. МСФЗ (IAS) 32.33.

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.

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

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

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

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

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

4. Основні припущення, оцінки та судження

При підготовці фінансової звітності Товариство здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

У зв'язку зі світовою пандемією, викликаною вірусом SARS-CoV-2, посиленням карантину та розвитком соціальних і економічних процесів, що негативно впливають як на економіку в Україні, так і в світі, ми звертаємо увагу на існування невизначеності, щодо їх можливого впливу на стан бізнесу Компанії та її операційну діяльність.

Передбачити масштаби впливу ризиків на майбутню діяльність Компанії 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. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

4.3. Судження щодо змін справедливої вартості фінансових активів

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

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

а) вони з високим ступенем ймовірності зазнають змін з плином часу, оскільки оцінки базуються на припущеннях керівництва щодо відсоткових ставок, волатильності, змін валютних курсів, показників кредитоспроможності контрагентів, коригувань під час оцінки інструментів, а також специфічних особливостей операцій; та

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

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

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.

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

Станом на 31 грудня 2020 року середньозважена ставка за портфелем банківських довгострокових депозитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не

запроваджено ліквідаційну комісію, становила 10,4 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> розділ «Вартість строкових депозитів».

Станом на 31 грудня 2020 року середньозважена ставка за портфелем банківських довгострокових кредитів у національній валюті в банках, у яких не введено тимчасову адміністрацію або не запроваджено ліквідаційну комісію, становила 14,1 % річних. Інформація, що використана для визначення середньозваженої ставки одержана з офіційного сайту НБУ за посиланням <https://bank.gov.ua/control/uk/allinfo> розділ «Вартість кредитів».

4.6. Судження щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну 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 кожну 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	Первісна та подальша оцінка грошових коштів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості	ринковий	офіційні курси НБУ
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	Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дискontовані 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.	Ринковий, витратний	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

У результаті визначення справедливої вартості частки у статутному капіталі згідно методики визначення інвестиційної привабливості підприємства за даними фінансової звітності за 2019 рік, було проведено дооцінку фінансових активів, зокрема: частку в статутному капіталі ТОВ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (22925951) дооцінено на 87 тис. грн., переоцінка облігацій внутрішньої державної позики склала 2 тис. грн. та визнано в іншому сукупному доході Товариства за період з 01.01.2020 по 31.12.2020 рр. на суму 89 грн.

Станом на 31.12.2020 року Товариство збільшило резерв під ймовірне знецінення фінансових активів до суми у розмірі 551 тис. грн.

Станом на 31.12.2020 року заборона на торгівлю акціями ПрАТ «НОВЬЮЕНЕРГО» (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.)

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Дата оцінки	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
Довгострокові фінансові інвестиції: інші фінансові інвестиції в корпоративні права (частки)	-	-	-	-	779	692	779	692
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-	-	-	568	780	568	780
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги					44 748	38 858	44 748	38 858
Інша поточна дебіторська заборгованість	-	-	-	-	6 436	1	6 436	1
Поточні фінансові інвестиції	23	23	-	-	53 062	63 408	53 085	63 431
Грошові кошти	-	-	13	18	-	-	13	18

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

За період з 01.01.2020 по 31.12.2020 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 31.12.2020	Придбання (продаж) (переведення)	Залишки станом на 31.12.2019	Примітки
Інші довгострокові фінансові інвестиції	779	87	692	87- Дооцінка КП
Довгострокова дебіторська заборгованість	568	(247) 46 (11)	780	-247 – погашення суми боргу; +46 – дисконт від переоцінки -11 – поповнення резерву під майбутні витрати
Поточна дебіторська заборгованість	6 436	6 500 (65)	1	+6500 – дохід отриманий при першому відступленні права вимоги; -65 – створення резерву ризиків
Поточні фінансові інвестиції	53 062	31 905 (42 251)	63 408	-42 251-продаж ЦП; +31 905 покупка ЦП

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Станом на 31.12.2020 року на балансі Товариства обліковуються 9,05% корпоративних прав Товариства з обмеженою відповідальністю «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (ЄДРПОУ 22925951) в сумі 779 тис. грн.

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	
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
1	x	Y	x	Y
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	779	692	779	692
Довгострокова дебіторська заборгованість	602	803	602	803
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо довгострокової дебіторської заборгованості	(34)	(23)	(34)	(23)
Поточні фінансові інвестиції (акції, облігації)	53 085	63 431	53 085	63 431
Грошові кошти та їх еквіваленти	13	18	13	18
Торговельна поточна дебіторська заборгованість	45 200	38 858	45 200	38 858
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо торговельної поточної дебіторської заборгованості	(452)	-	(452)	-
Поточна дебіторська заборгованість	6 500	1	6 500	1
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості	(65)	-	(65)	-
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	1	11	1	11
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	-	-	-	-
Поточні зобов'язання	-	-	-	-

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності. Додаткову інформацію щодо змін справедливої вартості фінансових активів в зв'язку з врахуванням ризиків наведено далі у примітках.

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

6.1. Інші доходи, інші витрати, інші операційні витрати

(тис. грн.)

Статті	31.12.2020	31.12.2019
Інші операційні доходи	-	42 371
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	185	39 564
Інші фінансові доходи	3	2
Інші доходи	51 650	40 629
Всього інших доходів:	51 838	122 566
Інші операційні витрати	(528)	(42 394)
Інші витрати	(49 154)	(48 665)
Інші фінансові витрати	(52)	(122)
Всього інших витрат:	(49 734)	(91 181)

В жовтні 2019 року Товариством була здійснена реалізація цінних паперів згідно наступних договорів:

-АН-25/19; БВ-1910/369 від 29.10.2019р. ПРАТ «СК «СТРАХОВІ ГАРАНТІЇ» на суму 10 000 тис. грн.

-АН-26/19; БВ-1910/370 від 29.10.2019р. ПРАТ «СК «ГРАНД-ПОЛІС» на суму 12 178 тис. грн.

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

-АН-27/19; БВ-1910/371 від 29.10.2019р. ТОВ «ФК «ТАКТ» на суму 2 000 тис. грн.

-АН-28/19; БВ-1910/372 від 29.10.2019р. ТОВ «ФК «СПЕКТР» на суму 2 000 тис. грн.

-АН-29/19; БВ-1910/373 від 29.10.2019р. ТОВ «ФК «ІНКОМ ФІНАНС» на суму 5 000 тис. грн.

В червні 2020 року договори купівлі-продажу цінних паперів АН-25/19; БВ-1910/369 від 29.10.2019р. та АН-26/19; БВ-1910/370 від 29.10.2019р. були розірвані та повернуті акції в активи Товариства на суму 22 178 тис. грн. В жовтні 2020 року договори купівлі-продажу цінних паперів АН-27/19; БВ-1910/371 від 29.10.2019р, АН-28/19; БВ-1910/372 від 29.10.2019р та АН-29/19; БВ-1910/373 від 29.10.2019р були розірвані та повернуті акції в активи Товариства на суму 9 000 тис. грн. Так само в листопаді 2020р. був розірваний договір АН-55/19; БВ-1912/534 від 24.12.2019 з ТОВ «Бізнес Інвест Лімітед» на суму 400 тис. грн. та повернуті акції в активи Товариства.

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство отримало доходи на загальну суму 51 838 тис. грн., в тому числі:

- дохід від переоцінки довгострокових фінансових інвестицій та довгострокової дебіторської заборгованості на суму 185 тис. грн.

– премія від погашення облігацій внутрішньої державної позики на суму 3 тис. грн.

– дохід від переоцінки облігацій внутрішньої державної позики на суму 2 тис. грн.

- дохід, отриманий при першому відступленні права вимоги на суму 6 500 тис. грн.

– дохід від реалізації акцій українських емітентів на суму 45 148 тис. грн.

Також протягом 2020 року Товариством було визнано поточні витрати на загальну суму 49 734 тис. грн., в тому числі:

- інші операційні витрати у вигляді створення резерву ризиків на суму 528 тис. грн.

- інші витрати у вигляді собівартості реалізованих акцій на суму 42 254 тис. грн.;

- інші витрати від зміни вартості активів на суму 6 900 тис. грн.

- інші фінансові витрати у вигляді дисконту пролонгованої довгострокової дебіторської заборгованості ТОВ ТЦ «ВЕБІНЕКСТ»(ЄДРПОУ 35457220) на суму 52 тис. грн.

6.2. Адміністративні витрати

(тис. грн.)

Адміністративні витрати	31.12.2020	31.12.2019
винагорода компанії з управління активами	105	74
винагорода депозитарній установі (зберігачу)	30	41
послуги Національного депозитарію України	6	7
винагорода аудиторів	60	35
винагорода оцінювачу майна	-	18
винагорода торговцю цінними паперами	25	49
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)	19	238
Всього адміністративних витрат:	245	462

Визнано загальногосподарські адміністративні витрати, які пов'язані з обслуговуванням Товариства за 2020 рік на загальну суму 245 тис. грн., згідно Регламенту ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ».

Станом на 31 грудня 2020 року тимчасові різниці відсутні, відстрочені податкові зобов'язання відсутні.

6.3. Збитки від непоточних активів, утримувані для продажу

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має непоточних активів, утримуваних для продажу.

6.4. Основні засоби та нематеріальні активи

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має на балансі основних засобів. Тому нарахована та накопичена амортизація станом на 31 грудня 2020 року відсутня.

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має на балансі нематеріальних активів, тому нарахована та накопичена амортизація станом на 31 грудня 2020 року відсутня.

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

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

(тис. грн.)

Фінансовий актив	31.12.2020	31.12.2019	Переоцінка
Корпоративні права ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (ЄДРПОУ 22925951) – 9,05%	779	692	87
Всього:	779	692	87

Товариством встановлено періодичність переоцінки фінансових інвестицій щонайменше один раз на рік при підготовці річної фінансової звітності. У звітному періоді було проведено переоцінку фінансових інвестицій.

Станом на 31.12.2020 року в фінансових активах Товариства обліковуються 9,05 % корпоративних прав ТОВ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (Код за ЄДРПОУ 22925951) в сумі 779 тис. 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 2020 року Фонд визнав дооцінку у розмірі 87 тис. грн., представлено у статті «Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю» у звіті про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2020 рік.

Станом на 31 грудня 2020 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 2020 року не було.

6.6. Фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з визнанням переоцінки у складі прибутку/збитку

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	31.12.2019	Частка від загального обсягу емісії або статутного капіталу емітента, %	31.12.2020	Частка від загального обсягу емісії або статутного капіталу емітента, %
Облігації українських емітентів				
Цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України (UA4000203228)	23	-	-	-
Цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України (UA4000200174)	-	-	23	-
Акції українських емітентів				
АТ «СК «Кремій» - ЄДРПОУ 24559002	15 658	3,5424	0	0
ПАТ «Отава» - ЄДРПОУ 31183822	0	0,63	0	0,63

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

ПрАТ «НОВЬЮЕНЕРГО» - ЄДРПОУ 33789770	0	0,2093	0	0,2093
ПрАТ «Укргазотрейд» -ЄДРПОУ 33717616	14 604	0,7613	29 536	1,5021
ПрАТ «Прометей-Телеком» - ЄДРПОУ 33792630	0	0,2637	0	0,2637
ПРАТ «ІФК» - ЄДРПОУ 33792667	16 966	6,0401	20 651	7,3189
ПРАТ «МЕДІУМ МЕДІУМ» Код ЄДРПОУ 35689942	15 870	10,8653	2 565	1,8371
ПРАТ «ФОРАМЕН» – ЄДРПОУ 38811343	310	0,8047	310	0,8047
Всього поточних інвестицій:	63 431	-	53 085	-

До складу статті «Поточні фінансові інвестиції» включені:

- акції українських емітентів на суму 53 062 тис. грн. Станом на 31.12.2020 року портфель цінних паперів, що утримувався Фондом, оцінювався по ринковій вартості, біржовий курс був відсутній.

Акції ПрАТ «Прометей -Телеком» (ЄДРПОУ 33792630) та ПрАТ «НОВЬЮЕНЕРГО» (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 станом на 31.12.2018 року до нульової вартості.

Станом на 31.12.2020 року портфель цінних паперів, що утримувався даним Фондом, оцінювався по ринковій вартості, біржовий курс був відсутній, тому переоцінка акцій не проводилась.

Облігації внутрішньої державної позики на суму 23 тис. грн. протягом 2020 року проводилась дооцінка облігацій внутрішньої державної позики на суму 2 тис. грн. та уцінка на суму 3 тис. грн.

6.7. Довгострокова дебіторська заборгованість

На звітну дату на балансі Товариства наявна довгострокова дебіторська заборгованість, яка 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 амортизованою 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 було віднесено на збиток від первісного визнання активу, з подальшою амортизацією цієї різниці протягом періоду погашення.

Різниця між дисконтованою вартістю на звітну дату та вартістю заборгованості визнана у складі прибутку Товариства в сумі 76 тис. грн. Упродовж 2020 року дебітором була здійснена часткова оплата за цим договором, в сумі 247 тис. грн., у зв'язку з чим, станом на 31.12.2020 року була перерахована амортизована вартість даної заборгованості та визначена в сумі 602 тис. грн.

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:	31.12.2020	31.12.2019	Причини змін
12-місячним очікуваним кредитним збиткам, В т.ч.: за депозитами; За дебіторською заборгованістю	517	23	Збільшення обсягів дебіторської заборгованості
очікуваним кредитним збиткам протягом строку дії за: (і) фінансовими інструментами, за якими кредитний ризик зазнав значного зростання з моменту первісного визнання, але які не є кредитно-знеціненими фінансовими активами в т.ч.: за довгостроковою	34	-	Збільшення кредитного ризику для кредитно-знеціненого активу

дебіторською заборгованістю			
(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	551	23	

6.8. Запаси

За звітний рік станом на 31 грудня 2020 року запаси відсутні.

6.9. Грошові кошти

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

Протягом звітнього 2020 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 2020 році Товариство не проводило операцій з іноземною валютою.

(тис. грн.)

Показники	31.12.2020	31.12.2019
Грошові кошти та їх еквіваленти	13	18
Поточний рахунок в національній валюті	13	18
Всього:	13	18

Поточний рахунок у національній валюті відкрито у АТ «ПУМБ», АБ «Сбербанк» та АБ АТ «Радабанк». Залишок коштів в національній валюті станом на 31 грудня 2020 року становив: АТ «ПУМБ» в сумі 4 тис. грн., АБ «Сбербанк» в сумі 11 тис. грн., АБ АТ «Радабанк» в сумі 2 тис. грн.

Протягом 2020 року Товариство не розміщувало кошти на депозитних рахунках в банках.

6.10. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю**Дебіторська заборгованість**

Стаття	31.12.2020	31.12.2019
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	45 200	38 858
Дебіторська заборгованість за розрахунками (за виданими авансами)	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніми розрахунками	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 501	1
Очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості	(517)	-
Всього дебіторська заборгованість:	51 184	38 859

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
31.12.2019				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	38 858	38 858	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками (за виданими авансами)	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніми розрахунками	-	-	-	-
Інша поточна дебіторська	1	1	-	-

заборгованість				
31.12.2020				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	45 200	45 200	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками (за виданими авансами)	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніми розрахунками	-	-	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	6 501	6 501	-	-

Дебіторська заборгованість за розрахунками з реалізації цінних паперів відображена Товариством у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2020 року у розмірі 45 200 тис. грн з урахуванням резерву під очікуванні кредитні збитки у сумі 452 тис. грн. Прострочена дебіторська заборгованість станом на 31.12.2020 року – відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу до контрагента.

Станом на 31 грудня 2020 року «Інша поточна дебіторська заборгованість» відображена Товариством у звіті Баланс (Звіт про фінансовий стан) і складається з розрахунків з реалізації відступлення права грошової вимоги в сумі 6 500 тис. грн з урахуванням резерву під очікуванні кредитні збитки у сумі 65 тис. грн та передплати постачальникам Товариства за майбутні послуги в сумі 1 тис. грн.

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

6.11. Статутний капітал, інший додатковий капітал

Станом на 01.01.2020 року Статутний капітал зареєстрований у сумі 31 400 000,00, сплачений у загальній номінальній вартості 31 400 000,00 грн. відповідно до Статуту Товариства.

22.10.2019 року здійснена Державна реєстрація змін до Статуту Товариства, у зв'язку із зменшенням статутного капіталу. Свідцтво про реєстрацію випуску акцій корпоративного інвестиційного фонду з метою здійснення спільного інвестування НКЦПФР реєстраційний номер 002263 від 30.04.2020 року (на загальну номінальну суму 31 400 000,00 грн., номінальною вартістю 1 000,00 грн., форма існування бездокументарна простих іменних акцій у кількості 31 400 штук). У звітному періоді розмір статутного капіталу не змінювався.

Станом на 31.12.2020 року учасниками Товариства, згідно реєстру власників іменних цінних паперів, є юридичні особи, а саме:

Повне найменування	Загальна номінальна вартість акцій, грн.	Частка в статутному капіталі Фонду, %
Зареєстрований капітал	31 400 000,00	100,00
Сплачений капітал	31 400 000,00	100,00
ПрАТ СК «АЕЛІТА» (ЄДРПОУ 31351587)	460 000,00	1,46
ПрАТ СК «ФОРТЕ» (ЄДРПОУ 34615026)	1 861 000,00	5,93
Приватне акціонерне товариство «ІНВЕСТИЦІЙНО - ФІНАНСОВИЙ КОНСАЛТИНГ» (ЄДРПОУ 33792667)	2 412 000,00	7,68
ТДВ СК «М-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 38924569)	41 000,00	0,13
Товарна Біржа «ІННЕКС» (ЄДРПОУ 32388652)	13 000,00	0,04
ПрАТ «Альтера Фінанс» (ЄДРПОУ 30702104)	3 105 000,00	9,89
АТ СК «Кремій» (ЄДРПОУ 24559002)	5 900 000,00	18,79
ПрАТ «Укргазотрейд» (ЄДРПОУ 33717616)	10 526 000,00	33,52
ТОВ «ФОНД К-1» (ЄДРПОУ 34618472)	1 413 000,00	4,5
ТОВ «МІКРОНКЕПІТАЛ» (ЄДРПОУ 35201415)	506 000,00	1,61
ТОВ «ФК «СПЕКТР» (ЄДРПОУ 40398859)	2 024 000,00	6,45
ТОВ «ФК «ІНКОМ ФІНАНС» (ЄДРПОУ 40398953)	1 121 000,00	3,57

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

ПрАТ «ФОРАМЕН» (ЄДРПОУ 38811343)	692 000,00	2,2
ТОВ «БРОКЕРДЖ ФІНАНС» (22925951)	68 000	0,22
ПрАТ СК «ІНТЕР-ПОЛІС» (ЄДРПОУ 19350062),	1 000 000,00	3,19
ТДВ СК «АРСЕНАЛ-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 39180855)	126 000,00	0,40
ПрАТ «СК «СТАР-ПОЛІС» (ЄДРПОУ 35810956),	132 000,00	0,42

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

(тис. грн.)

Стаття	31.12.2020	31.12.2019
Зареєстрований капітал	31 400	31 400
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	73 852	71 993
Неоплачений капітал	-	-
Вилучений капітал	-	-
Разом, власний капітал Рядок 1495 Балансу (Звіт про фінансовий стан)	105 628	103 769

Статутний капітал

Станом на 31.12.2020 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 31.12.2020 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 31.12.2020 року - відсутній.

У звітному періоді викупу власних акцій у учасників Фонду не здійснювалося.

Вартість чистих активів у розрахунку на одну акцію станом на 31.12.2020 р. становить 3 363,96 грн. Номінальна вартість однієї акції становить 1 000,00 гривень.

Код ISINUA4000035166

Емісійний дохід

Товариство протягом 2020 року не розміщувало власні акції та не отримувало емісійного доходу.

Дивіденди

У періоді з 01 січня по 31 грудня 2020 року Товариство не нараховувало та не виплачувало дивідендів своїм учасникам.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Станом на 31 грудня 2020 року нерозподілений прибуток Товариства на суму 73 852 тис. грн. у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2008 – 2020 років нерозподіленого прибутку (збитку). За результатами діяльності Товариства за звітний період було отримано прибуток в розмірі 1 859 тис. грн.

6.12. Довгострокові зобов'язання і забезпечення

Станом на дату фінансової звітності довгострокові зобов'язання і забезпечення у Товариства відсутні.

6.13. Короткострокові забезпечення

Станом на дату фінансової звітності поточні зобов'язання з поточних забезпечень у вигляді нарахованого резерву не створювався, в зв'язку з несуттєвістю.

6.14. Персонал та оплата праці

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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

6.15. Короткострокові кредити банків

Короткострокові позики станом на дату фінансової звітності відсутні.

6.16. Фінансова оренда

Операції з фінансової оренди станом на дату фінансової звітності відсутні.

6.17. 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-01/20 від 02.01.2020 року. Оренда є операційною. Строк дії договору з 02 січня по 31 грудня 2020 року. Розмір орендних платежів відображає ринкові тенденції. Платежі по операційній оренді відносяться на витрати рівномірно протягом строку оренди.

Станом на 31.12.2020 року заборгованість за операціями з оперативної оренди відсутня.

6.18. Торгова та інша кредиторська заборгованість

(тис. грн.)		
	31.12.2020	31.12.2019
Поточна кредиторська заборгованість за роботи, послуги	1	11
Розрахунки з бюджетом		-
Інші поточні зобов'язання		-
Всього кредиторська заборгованість:	1	11

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

В результаті своєї фінансово – господарської діяльності у Товариства, станом на 31.12.2020 року обліковується поточне зобов'язання у сумі 1 тис. грн., - це:

- поточна кредиторська заборгованість за послуги перед контрагентами, у сумі 1 тис. грн.;
- за розрахунками з бюджетом заборгованість відсутня.

Строк погашення даної заборгованості менше 12 місяців з дати балансу.

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання

7.1.1. Судові позови

Проти Товариства у 2019 року та 2020 року судові позови відсутні.

7.1.2. Оподаткування

Товариство не є платником податку на прибуток, згідно ПКУ Ст.141 де вказано: Звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: п.141.6.1 кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

Розрахунок прибутку, що звільняється від оподаткування вказаний в додатку «Прибуток звільнений від оподаткування» Податкової декларації з податку на прибуток підприємства. Тому, фінансова звітність не містить резервів під податкові збитки та станом на 31 грудня 2020 року Товариство не має умовних податкових зобов'язань. Податкові звіти можуть переглядатися відповідними податковими органами протягом трьох років.

7.1.3. Ступінь повернення дебіторської заборгованості та інших фінансових активів

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

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

Умовні активи, зобов'язання у фінансовій звітності відсутні.

Видані гарантії, поручительства відсутні.

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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 31.12.2020 р. було проведено розрахунок такої дебіторської заборгованості:

(Тис. грн.)

Найменування контрагента	Планова дата погашення	Номинальна вартість	Балансова вартість на 31.12.19	Ставка дисконту	Амортизація	Оцінна вартість на 31.12.2020
ТОВ «ТЦ ВЕБІННЕКСТ» АН-12/18; БВ-1807/307; (03.07.2018)	31.12.2021	2 465	803	0,126	-201	602

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

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 31.12.2020 року наведено в даній таблиці:

№ п/п	Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи, або ідентифікаційний код фіз. особи
1	Боярченко Олена Миколаївна	Голова Наглядової ради Фонду	2854200118
2	Лисечко Татьяна Геннадіївна	Член Наглядової ради Фонду	3082707905
3	Іванько Світлана Олександрівна	Член Наглядової ради Фонду	2605800509
4	ПрАТ "КУА "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	2821700187
6	Приватне акціонерне товариство "Укргазотрейд"	Учасник – 33,52 % частка від сплаченого Статутного капіталу	33717616

Протягом 2019 року та 2020 року Товариство не здійснювало операцій з продажу та закупівлі товарів, робіт і послуг між пов'язаними сторонами – фізичними особами.

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Операції з пов'язаними особами фізичними особами, а саме з провідним управлінським персоналом Товариства, здійснювалось лише в рамках виконання трудових відносин – виплати заробітної плати, премій, додаткових благ.

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

(тис. грн.)

Найменування операцій	Пов'язана особа	2020		2019	
		Операції з пов'язаною стороною	Всього	Операції з пов'язаною стороною	Всього
Покупка цінних паперів	ПрАТ «Укргазотрейд»			4 629	4 629
Продаж цінних паперів	ПрАТ «Укргазотрейд»			20	20
Надання позик	-			-	-
Загальні зобов'язання (за управління активами)	ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент»	105	105	8	8
Дебіторська заборгованість за роботи, послуги на кінець року	-	-	-	-	-
Кредиторська заборгованість за роботи, послуги на кінець року	-	-	-	-	-

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,

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;
- 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.

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство обліковує дебіторську заборгованість, строк повернення якої перевищує 12 місяців від звітної дати, за амортизованою собівартістю, із урахуванням вимог до зменшення корисності. У 2020 році у складі активів Товариства довгострокова дебіторська заборгованість за договором купівлі-продажу цінних паперів, яка Товариством обліковується за амортизованою собівартістю та в результаті перегляду вартості заборгованості та часткового погашення було визнано збиток в сумі 76 тис. грн.

Товариство упродовж 2020 року не мав у складі своїх в активів депозитних рахунків в банках, облігації, кредитів отриманих.

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство обліковує дебіторську заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги та іншу поточну дебіторську заборгованість у сумі 51 184 тис. грн., яка є поточною короткостроковою. На підставі прорахованих сценаріїв та аналізу дебіторів, Товариство оцінило даних дебіторів як надійні партнери, кредитний ризик яких не зазнав на звітну дату значного зростання. Але беручи до уваги спалах з початку 2020 року коронавірусу COVID-19, який розповсюдився по всьому світу, вплинувши на економіку та фінансові ринки, внаслідок невизначеності і тривалості подій, Товариство не має практичної можливості точно та надійно оцінити кількісний вплив зазначених подій на фінансовий стан і фінансові результати діяльності дебіторів. Тому на вимогу МСФЗ 9 Товариство створило резерв очікуваних кредитних збитків у сумі 452 тис. грн. для короткострокової дебіторської заборгованості. Кредитний ризик є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогнозного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

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 наражатиметься на ринкові ризики у зв'язку з інвестиціями в акції, облігації та інші фінансові інструменти.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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 2020 року Товариство обліковує в активах цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України у сумі 23 тис. грн., але питома вага зазначеного активу є несуттєвою та оцінюється як незначний.

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 2020 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.

Товариство щомісяця здійснює оцінку боргових цінних паперів, що входять до складу активів Товариства за їх справедливою вартістю, а саме:

(Тис. грн.)

Тип активу	Балансова вартість, тис. грн.		Потенційний вплив на чисті активи Товариства	
	на 31.12.20	на 31.12.19	Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни
Цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України (UA4000200174)	23		+23	-23
Цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України (UA4000203228)		23		
Всього	23	23		
Частка в активах Товариства, %	0,02	0,02		

Станом на 31 грудня 2020 року Товариство оцінює відсотковий ризик як незначний, тому що потенційна зміна вартості даного активу є несуттєвою.

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

ПАТ «ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

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 31.12.2020	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
1	2	3	4	5	6	7
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	1	-	-	-	-	1
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього:	1	-	-	-	-	1
На звітну дату 31.12.2019	До 1 місяця	Від 1 місяця до 3 місяців	Від 3 місяців до 1 року	Від 1 року до 5 років	Більше 5 років	Всього
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	11	-	-	-	-	11
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
Всього:	11	-	-	-	-	11

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 Балансу

04 січня 2021 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ «ЗН КІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості», на яких затвердили винагороду Компанії з управління активами за грудень 2020 р. в сумі 8 822 грн. 80 коп. та річний перерахунок винагороди Компанії з управління активами за 2020 рік в сумі 42 грн. 06 коп. (протокол Наглядової Ради № 1 від 04 січня 2021 року).

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

Між датою складання та затвердження фінансової звітності жодних подій, які б могли вплинути на показники фінансової звітності та економічні рішення користувачів, не відбувалося.

№ з/п	Перелік подій, що могли відбутися після звітної дати	Відомості про наявність події після 31.12.2020
1	Визнання дебіторів Товариства банкрутом	відсутні
2	Розгляд судової справи, що підтверджує наявність у Товариства поточного зобов'язання на звітну дату	відсутні
3	Прийняття рішення про суттєву реорганізацію Товариства (або КУА Фонду)	відсутні
4	Знищення значної частини активів внаслідок стихійного лиха або відчуження урядом	відсутні
5	Значні зміни у вартості активів Товариства після звітної дати	відсутні
6	Чи планує Товариство продовжувати роботу на безперервній основі	так
7	Чи передбачаються будь-які незвичайні облікові коригування	відсутні
8	Інші важливі події	відсутні

Для зменшення ризику щодо впливу подій на фінансову діяльність Товариства, пов'язаних зі сполохом коронавірусу COVID-19, Товариство вживає належні заходи на підтримку стабільності та безперервності його діяльності. Зазначені вище події, не є такими що мають суттєвий вплив на діяльність і розвиток Товариства, не є такими, що спричиняють будь-які невизначеності щодо безперервної діяльності Товариства, і не потребують коригування або розкриття у проміжній фінансовій звітності, та примітках до неї. В теперішній час Товариство уважно слідкує за фінансовими наслідками, викликаними зазначеними подіями.

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



19 лютого 2021 року