

**Публічне акціонерне товариство Закритий недиверсифікований
корпоративний інвестиційний фонд**

«АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК,
ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

ЄДРПОУ - 35689764

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва підприємства	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Альтера Фінанс-Фонд Нерухомості»
Код ЄДРПОУ	35689764
Юридична адреса, телефон	Україна, 01021, м. Київ, вул. Інститутська 19-Б, оф. 32 тел. 044 390-73-89
П.І.Б голови наглядової ради Фонду	Мельниченко Олександр Юрійович
Дата державної реєстрації	08.01.2008 р.
Орган державної реєстрації	Печерська районна державна адміністрація в місті Києві
Форма власності	Публічне акціонерне товариство
Організаційно-правова форма	Акціонерне товариство
Дата початку діяльності	08.01.2008 р.
Орган Державної податкової служби, у якому підприємство зареєстроване як платник податків	ДПІ у Печерському районі міста Києва
Дата реєстрації за ЄДР ІСІ	07.04.2008 Свідоцтво ДКЦПФР № 1021-1
Код ЄДР ІСІ	1321021
Кількість філій, структурних підрозділів (їх місце розташування і види діяльності)	-
Види діяльності за КВЕД згідно Статуту (основні, які фактично здійснювались в звітному періоді)	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Чисельність працюючих	-

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

2. ОСНОВИ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ **2.1 ОСНОВИ ПОДАННЯ ЗВІТНОСТІ**

Дана річна фінансова звітність за 2017 рік **Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Альтера Фінанс - Фонд Нерухомості»** (надалі –Фонд, Підприємство, Товариство), є повним пакетом фінансової звітності (надалі, – фінансова звітність, звітність) який складений за Міжнародними Стандартами Фінансової Звітності (надалі - МСФЗ), що включає всі прийняті стандарти та інтерпретації Комітету по міжнародним стандартам фінансової звітності.

Датою переходу на МСФЗ є 01 січня 2012 року. Повна фінансова звітність за МСФЗ складена за 2017 рік, містить дані на три звітні дати: 31 грудня 2017 року, 31 грудня 2016 року та 31 грудня 2015 року та передбачає надання порівняльних даних за 2016 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: 31.12.2017 року, 31.12.2016 року, 31.12.2015 року (форма 1);
- Звіт про фінансові результати за 2017рік (порівняльні дані за 2016рік) (форма 2);
- Звіт про рух грошових коштів за 2017рік та (порівняльні дані за 2016рік) (форма 3);
- Звіт про власний капітал за 2017 (порівняльні дані за 2016рік) (форма 4);

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

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

Підготовка даної фінансової звітності за 2017 рік вимагала застосування оцінок, котрі впливають на відображені суми активів і зобов'язань, а також суми доходів та витрат протягом звітного періоду. Дані оцінки засновані на розумінні керівництвом поточних подій, та фактично впливають на результати діяльності підприємства. Представлення грошових потоків від операційної діяльності у Звіті про рух грошових коштів здійснюється із застосуванням прямого методу, згідно з яким розкривається інформація про основні класи надходжень грошових коштів чи виплат грошових коштів.

Відповідно до МСБО 1 «Подання фінансової звітності», Товариство використовувало однакову облікову політику при складанні попередньої фінансової звітності за 2013 рік згідно МСФЗ, та протягом усіх наступних звітних періодів, представлених у фінансовій звітності за 2017 рік, згідно з МСФЗ.

Така облікова політика повинна відповідати всім стандартам МСБО/МСФЗ, чинним на дату складання фінансової звітності (тобто, станом на 31 грудня 2017 року).

Звітний період співпадає з календарним роком.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

2. ОСНОВИ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ (продовження) 2.2. ОСНОВНА ДІЯЛЬНІСТЬ ПІДПРИЄМСТВА

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «Альтера Фінанс - Фонд Нерухомості» (надалі - ПАТ "ЗН КІФ "Альтера Фінанс - Фонд нерухомості", Фонд) - це інститут спільного інвестування (надалі - ІСІ), який провадить діяльність зі спільного інвестування - діяльність, яка провадиться в інтересах учасників (учасника) інституту спільного інвестування та за рахунок інституту спільного інвестування шляхом вкладення коштів спільного інвестування в активи інституту спільного інвестування відповідно до вимог чинного законодавства.

Управління активами ПАТ "ЗН КІФ "Альтера Фінанс - Фонд нерухомості" здійснюється на підставі ліцензії та Закону України "Про інститути спільного інвестування" компанією з управління активами (надалі – КУА) - Приватним акціонерним товариством «Компанія з управління активами «Альтера Ессет Менеджмент».

В Україні діяльність ІСІ регулюється Законом України «Про інститути спільного інвестування».

Предметом діяльності є провадження діяльності зі спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників (акціонерів) Фонду та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери формах, а також в інші активи, що не заборонені чинним законодавством України з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих корпоративних інвестиційних фондів.

Мета діяльності: залучення грошових коштів інвесторів та отримання максимального нарощування капіталу шляхом середньо - та довгострокових інвестицій від здійснення діяльності зі спільного інвестування.

2.3. ЕКОНОМІЧНЕ СЕРЕДОВИЩЕ, В ЯКОМУ ПІДПРИЄМСТВО ЗДІЙСНЮВАЛО ДІЯЛЬНІСТЬ.

Товариство здійснює свою діяльність в умовах постійних змін законодавчої бази та зміни політичного клімату. Особливо чутливе до таких змін підприємство, діяльність якого пов'язана із залученням фінансових коштів. Економічна ситуація, що склалася в Україні є дуже чутливою до політичних змін.

Враховуючи складність ситуації, керівництво управляючої компанії докладає максимальних зусиль, щоб Фонд мав у своєму розпорядженні відповідну кількість активів та платіжних засобів для забезпечення діяльності фонду.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

2. ОСНОВИ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ (продовження) 2.4 ВИКОРИСТАННЯ ОЦІНОК ТА ПРИПУЩЕНЬ

Керівництво використовує ряд оцінок і припущень відносно представлення активів і зобов'язань, розкриття умовних активів і зобов'язань при підготовці цієї фінансової звітності за 2017 рік відповідно до вимог МСФЗ. Такий підхід впливає на звітну величину активів та зобов'язань, розкриття інформації про можливі активи та зобов'язання на дату фінансової звітності і звітну величину доходів та витрат за звітний період.

Найбільш суттєві попередні оцінки та припущення стосуються визначення строку корисного використання основних засобів, резерву сумнівних боргів, знецінення активів.

Ці оцінки періодично переглядаються і у разі необхідності коригуються та відображаються у складі прибутків та збитків.

При підготовці фінансової звітності за 2017 рік Фонд здійснює оцінки та припущення, які мають вплив на елементи фінансової звітності, ґрунтуючись на МСФЗ, МСБО та тлумаченнях, розроблених Комітетом з тлумачень міжнародної фінансової звітності. Оцінки та судження базуються на попередньому досвіді та інших факторах, що за існуючих обставин вважаються обґрунтованими і за результатами яких приймаються судження щодо балансової вартості активів та зобов'язань. Хоча ці розрахунки базуються на наявній у керівництва Фонду інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнитися 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.

Судження щодо операцій, подій або умов за відсутності конкретних МСФЗ

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

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

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

2. ОСНОВИ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ (продовження) 2.4 ВИКОРИСТАННЯ ОЦІНОК ТА ПРИПУЩЕНЬ (продовження)

Під час здійснення судження керівництво Фонд посиляється 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 Фонду 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.

Судження, щодо справедливої вартості активів Фонду

Справедлива вартість інвестицій, що активно обертаються на організованих фінансових ринках, розраховується на основі поточної ринкової вартості на момент закриття торгів на звітну дату. В інших випадках оцінка справедливої вартості ґрунтується на судженнях щодо передбачуваних майбутніх грошових потоків, існуючої економічної ситуації, ризиків, властивих різним фінансовим інструментам, та інших факторів з врахуванням вимог МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості».

Використання ставок дисконтування

Фонд має застосовувати ставки дисконтування для векселів, строк погашення яких найближчим часом не настає.

Судження, щодо виявлення ознак знецінення активів

На кожну звітну дату Фонд проводить аналіз дебіторської заборгованості, фінансових активів на предмет наявності ознак їх знецінення. Збиток від знецінення визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу. Протягом звітного 2017 року відсутні ознаки знецінення активів, які обліковуються на балансі Фонду.

Судження, щодо застосування МСБО 29

Розрахунковий кумулятивний рівень інфляції за трирічний період, включаючи 2015, 2016 та 2017 роки становить 83,14%, перед керівництвом Фонду, не виникає питання у необхідності проведення перерахунку показників фінансової звітності Фонду згідно з МСБО 29 за 2017 рік. З метою прийняття відповідного рішення, керівництвом Фонду проаналізовано критерії, які характеризують показник гіперінфляції і передбачені у параграфі 3 МСБО 29, а саме:

- а) основна маса населення віддає перевагу збереженню своїх цінностей у формі немонетарних активів або у відносно стабільній іноземній валюті. Суми, утримувані в національній валюті, негайно інвестуються для збереження купівельної спроможності;

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

2. ОСНОВИ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ (продовження)

2.4 ВИКОРИСТАННЯ ОЦІНОК ТА ПРИПУЩЕНЬ (продовження)

б) основна маса населення розглядає грошові суми не в національній грошовій одиниці, а у відносно стабільній іноземній валюті. Ціни можуть також наводитися в цій валюті;

в) продаж та придбання на умовах відстрочки платежу здійснюється за цінами, які компенсують очікувану втрату купівельної спроможності протягом періоду відстрочки платежу, навіть якщо цей строк є коротким;

г) відсоткові ставки, заробітна плата та ціни індексуються згідно індексу цін;

г) кумулятивний рівень інфляції за трирічний період наближається до 100% або перевищує цей рівень.

Економіка України з 2016 року почала виходити зі стану глибоких інфляційних процесів, та продовжила позитивну динаміку у 2017-му році.

Враховано, що прогноз по інфляції на 2018 рік - 9%.

Зважаючи на те, що згідно з МСБО 29 проведення перерахунку фінансової звітності є питанням судження управлінського персоналу кожної компанії керівництво Фонду прийшло до висновку, що за показниками, наведеними у підпунктах в) і г) параграфу 3 МСБО 29 економічний стан в Україні не відповідає ситуації, що характеризується гіперінфляцією, тому перерахунок показників фінансової звітності Товариства згідно з МСБО 29 за 2017 рік не є доцільним.

2.5. КОРИСТУВАЧІ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Ця повна фінансова звітність за 2017 рік складена для керівництва та акціонерів з метою подання до Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

2.6. СТАНДАРТИ, ПРАВКИ, ІНТЕРПРЕТАЦІЇ ДО ІСНУЮЧИХ СТАНДАРТІВ, ЯКІ ПРИЙНЯТІ ФОНДОМ

МСБО 1 "Подання фінансової звітності"

Суб'єктом господарювання були складені та подані звіти про фінансовий стан за МСФЗ на початок періоду на дату переходу на МСФЗ – станом на 01 січня 2012 року. Це відправна точка для підготовки фінансової звітності у відповідності до МСФЗ.

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

2. ОСНОВИ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ (продовження)

**2.6. СТАНДАРТИ, ПРАВКИ, ІНТЕРПРЕТАЦІЇ ДО ІСНУЮЧИХ СТАНДАРТІВ, ЯКІ
ПРИЙНЯТІ ТОВАРИСТВОМ (продовження)**

МСБО 1 "Подання фінансової звітності" (продовження)

Суб'єкт господарювання має використовувати такі самі облікові політики для підготовки звіту про фінансовий стан за МСФЗ на початок періоду та щодо усіх періодів, відображених у його фінансовій звітності за МСФЗ за 2017 рік.

Для відповідності МСБО 1 "Подання фінансової звітності", фінансова звітність за 2017 рік суб'єкта господарювання, містить три звіти про фінансовий стан, два звіти про сукупні доходи, два звіти про рух грошових коштів та два звіти про зміни у власному капіталі, відповідні примітки, що включають порівняльну інформацію.

МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»

Мета цього МСФЗ - вимагати від суб'єктів господарювання надавати у своїй фінансовій звітності розкриття інформації, яка дає змогу користувачам оцінити:

а) значимість фінансових інструментів для фінансового стану і результатів діяльності суб'єкта господарювання;

б) характер та рівень ризиків, що виникають унаслідок фінансових інструментів та на які суб'єкт господарювання наражається протягом періоду та на кінець звітного періоду, та яким чином суб'єкт господарювання управляє цими ризиками.

Принципи цього МСФЗ доповнюють принципи визнання, оцінки та подання фінансових активів і фінансових зобов'язань у МСБО 32 "Фінансові інструменти: подання" та МСФЗ 9 "Фінансові інструменти".

Цей МСФЗ застосовується всіма суб'єктами господарювання до всіх типів фінансових інструментів, за винятком:

а) тих часток участі у дочірніх, асоційованих або спільних підприємствах, що їх обліковують відповідно до МСБО 27 "Консолідована та Окрема фінансова звітність", МСБО 28 "Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства" або МСФЗ 11 "Спільна діяльність".

б) прав та зобов'язань працедавця, що виникають унаслідок програм виплат працівникам, до яких застосовується МСБО 19 "Виплати працівникам";

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

2. ОСНОВИ ПРЕДСТАВЛЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ (продовження)

**2.6. СТАНДАРТИ, ПРАВКИ, ІНТЕРПРЕТАЦІЇ ДО ІСНУЮЧИХ СТАНДАРТІВ ЯКІ
ПРИЙНЯТІ ТОВАРИСТВОМ (продовження)**

МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації» (продовження)

г) страхових контрактів, визначених у МСФЗ 4 "Страхові контракти". Проте цей МСФЗ застосовується до похідних інструментів, убудованих у страхові контракти, якщо МСФЗ 9 вимагає від суб'єкта господарювання обліковувати їх окремо. Крім того, емітент застосовує цей МСФЗ до контрактів про фінансові гарантії, якщо емітент застосовує МСФЗ 9, визнаючи та оцінюючи ці контракти; але застосовується МСФЗ 4, якщо емітент обирає, відповідно до параграфу 4г) МСФЗ 4, застосування МСФЗ 4 під час їх визнання та оцінки;

г) фінансових інструментів, контрактів та зобов'язань щодо операцій, платіж за якими здійснюється на основі акцій, до яких застосовується МСФЗ 2 "Платіж на основі акцій", за винятком того, що цей МСФЗ застосовується до контрактів у межах сфери застосування МСФЗ 9;

д) інструментів, які вимагається класифікувати як інструменти капіталу відповідно до параграфів 16А та 16Б або параграфів 16В та 16Г МСБО 32.

Цей МСФЗ застосовується до визнаних і невизнаних фінансових інструментів. Визнані фінансові інструменти складаються із фінансових активів і фінансових зобов'язань, на які поширюється сфера застосування МСФЗ 9. Невизнанні фінансові інструменти складаються з деяких фінансових інструментів, які, хоча на них не поширюється сфера застосування МСФЗ 9, належать до сфери застосування цього МСФЗ (наприклад, деякі зобов'язання за позиками).

Цей МСФЗ застосовується до контрактів на придбання або продаж не фінансового об'єкту, на які поширюється сфера застосування.

МСБО 18 «Дохід»

Дохід визнається, коли існує надходження економічних вигід і ці вигоди можна достовірно оцінити. Цей Стандарт окреслює обставини, за яких зазначені критерії будуть дотримані, а отже, дохід буде визнаний. Він надає також практичне керівництво щодо застосування цих критеріїв. Дохід — це валове надходження економічних вигід протягом періоду, що виникає в ході звичайної діяльності суб'єкта господарювання, коли власний капітал зростає в результаті цього надходження, а не в результаті внесків учасників власного капіталу. Дохід має оцінюватися за справедливою вартістю компенсації, яка була отримана або підлягає отриманню. Справедлива вартість — це ціна, яка була б отримана від продажу активу або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки (МСФЗ 13 «Оцінка справедливої вартості»). Дохід включає тільки валові надходження економічних вигід, які отримані чи підлягають отриманню суб'єктом господарювання на його власний рахунок. Суми, отримані від імені третіх сторін (такі, як податок на прибуток, податки на товари та послуги і податок на додану вартість), не є економічними вигодами, що надходять до суб'єкта господарювання, і не ведуть до збільшення власного капіталу. Отже, вони виключаються з доходу.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

3. ПРИЙНЯТТЯ НОВИХ ТА ПЕРЕГЛЯНУТІ СТАНДАРТИ У 2017 РОЦІ

3.1. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності у 2017 році

Нижче наводяться стандарти та роз'яснення, які були випущені, але ще не набули чинності у 2017 році, на дату випуску фінансової звітності Фонду..

МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»

У липні 2014 року Рада з МСФЗ випустила остаточну редакцію МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», яка замінює МСБО 39 «Фінансові інструменти: визнання та оцінка» і всі попередні редакції МСФЗ 9.

МСФЗ 9 об'єднує разом три частини проекту з обліку фінансових інструментів: класифікація та оцінка, знецінення та облік хеджування. МСФЗ 9 набуває чинності для річних звітних періодів, що починаються 1 січня 2018, або після цієї дати, при цьому допускається

дострокове застосування. За винятком обліку хеджування, стандарт застосовується ретроспективно, але надання порівняльної інформації не є обов'язковим. Вимоги щодо обліку хеджування, головним чином, застосовуються перспективно, за деякими винятками.

МСФЗ 15 «Виручка за договорами з покупцями»

МСФЗ 15 був випущений в травні 2014 року і передбачає модель, що включає п'ять етапів, яка буде застосовуватися щодо виручки за договорами з покупцями. Згідно МСФЗ 15 виручка визнається сумою, яка відображає відшкодування, право на яке організація очікує отримати в обмін на передачу товарів або послуг клієнту.

Новий стандарт по виручці замінить всі існуючі вимоги МСФЗ до визнання виручки. Для річних періодів, починаючи 1 січня 2018 року, або після цієї дати буде вимагатися повне ретроспективне незастосування або модифіковане ретроспективне застосування, при цьому допускається дострокове застосування. Фонд планує використовувати варіант повного ретроспективного застосування нового стандарту з дати набрання чинності. Фонд бере до уваги пояснення, випущені Радою з МСФЗ в рамках попереднього варіанту документа в липні 2015 року, і буде відстежувати зміни в майбутньому. Даний стандарт не застосовується щодо виручки по договорам страхування, що підпадають в сферу застосування МСФЗ 4 «Договори страхування», по договорам оренди, що підпадають в сферу застосування МСБО 17 «Оренда», а також виручки, що виникає по відношенню до фінансових інструментів та інших договірних прав та обов'язків, що підпадають в сферу діяльності МСФЗ 9 «Фінансові інструменти».

Фонд не очікує, що застосування нового стандарту буде мати значний вплив на його фінансову звітність.

МСФЗ 16 «Оренда»

Новий стандарт являє єдину модель ідентифікації договорів оренди та порядку їх обліку в фінансовій звітності як орендарів, так і орендодавців. Він замінює МСБО 17 «Оренда» і пов'язані з ним керівництва по його інтерпретації.

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

3. ПРИЙНЯТТЯ НОВИХ ТА ПЕРЕГЛЯНУТІ СТАНДАРТИ У 2017 РОЦІ (продовження)

3.1. МСФЗ, які прийняті, але ще не набули чинності у 2017 році (продовження)

МСФЗ 16 «Оренда» (продовження)

МСФЗ 16 використовує контрольну модель для виявлення оренди, проводячи розмежування між орендою і договором про надання послуг на підставі наявності або відсутності виявленого активу під контролем клієнта. Введено значні міни в бухгалтерський облік з боку орендаря, з усуненням відмінності між операційною та фінансовою орендою і визнанням активів і зобов'язань по відношенню до всіх договорів оренди (за винятком обмеженого ряду випадків короткострокової оренди і оренди активів з низькою вартістю).

При цьому, стандарт не містить значних змін вимог до бухгалтерського обліку з боку орендодавця. Організаціям необхідно буде враховувати вплив змін, що були внесені цим стандартом, на інформаційні системи та системи внутрішнього контролю.

Стандарт вступає в силу для періодів, що починаються 1 січня 2019 року, або пізніше, при цьому, застосування до цієї дати дозволено для організацій, які також застосовує МСФЗ 15 «Виручка за договорами з клієнтами».

3.2. МСФЗ, у які були внесені зміни у 2017 році, або прийняті у 2017 році, та будуть чинні з 2017 року, чи у наступних періодах

МСФЗ 7 «Фінансові інструменти: розкриття інформації»

Зміни стосовно ініціативи розкриття інформації. Застосовується з 1 січня 2017 року.

МСБО 12 «Податок на прибуток»

Зміни стосуються визнання відстрочених податкових активів по нереалізованих збитках. Застосовується з 1 січня 2017 року.

МСФЗ 2 «Платіж на основі акцій»

Зміни стосуються класифікації та оцінки платежів на основі акцій. Застосовується з 1 січня 2018 року.

МСФЗ 10 «Консолідована фінансова звітність», МСБО 28 «Інвестиції в асоційовані та спільні підприємства»

Зміни стосуються продажу чи розподілу активів між інвестором та його асоційованими підприємствами чи підприємствами спільної діяльності.

Дата застосування – не визначена офіційно.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

4. ІСТОТНІ ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ

4.1. ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ

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

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

Після первісного визнання дебіторська заборгованість обліковується за амортизованою собівартістю із урахуванням вимог до зменшення корисності. Різниця між первісною сумою заборгованості та її дисконтованою вартістю в 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.

Подальша оцінка дебіторської заборгованості, на яку нараховуються відсотки за ставкою, що дорівнює або перевищує ринкову, і контракт передбачає щомісячне погашення нарахованих відсотків, здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює її номінальній вартості.

Короткострокова дебіторська заборгованість без встановленої ставки відсотка може оцінюватися за сумою первісного рахунку фактури, якщо вплив дисконтування є несуттєвим.

Грошові потоки, пов'язані з короткостроковою дебіторською заборгованістю, не дисконтуються, якщо вплив дисконтування є несуттєвим (параграф К384 МСБО 39).

Дебіторська заборгованість відображається за справедливою вартістю, яка дорівнює її вартості погашення.

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

Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків.

Для фінансових активів, які є істотними, резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів, для фінансових активів, суми яких індивідуально не є істотними - на основі групової оцінки.

Фактори, які Фонд розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника.

Для групи дебіторів такими факторами є негативні зміни у стані платежів позичальників у групі, таких як збільшення кількості прострочених платежів; негативні економічні умови у галузі або географічному регіоні.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

4. ІСТОТНІ ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ (продовження)

4.2 ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ (продовження)

Непохідні фінансові інструменти

До непохідних фінансових інструментів відносяться інвестиції в пайові і боргові цінні папери, торговельна та інша дебіторська заборгованість, грошові та прирівняні до них кошти, кредити і позики, а також торговельна та інша кредиторська заборгованість. Фонд спочатку визнає позики та дебіторську заборгованість, а також депозити на дату їх видачі / виникнення.

Первісне визнання всіх інших фінансових активів (включаючи активи, визначені в категорію інструментів, оцінюються за справедливою вартістю, зміна якої відображається у складі прибутку чи збитку за період) здійснюється на дату укладення угоди, в результаті якої Фонд стає стороною за договором, який являє собою фінансовий інструмент.

Фонд припиняє визнання фінансового активу в той момент, коли вона втрачає передбачені договором права на потоки грошових коштів за цим фінансовим активом, або коли вона передає свої права на отримання передбачених договором потоків грошових коштів за цим фінансовим активом в результаті здійснення угоди, в якій іншій стороні передаються практично всі ризики та вигоди, пов'язані з правом власності на цей фінансовий актив.

Фонд має наступні непохідні фінансові активи: фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю, зміни якої відображаються у складі прибутку або збитку за період, фінансові активи, утримувані до строку погашення, позики та дебіторську заборгованість, а також фінансові активи, наявні для продажу.

Позики та дебіторська заборгованість

Позики та дебіторська заборгованість являють собою не котирувані на активному ринку фінансові активи, що передбачають одержання фіксованих або піддаються визначенню платежів. Такі активи первісно визнаються за справедливою вартістю, яка збільшується на суму та безпосередньо відносяться до здійснення угоди затрат.

Після первісного визнання позики дебіторська заборгованість оцінюються за справедливою вартістю. До позики та дебіторської заборгованості відноситься дебіторська заборгованість по торговим та іншим операціям.

Інші

Інші непохідні фінансові інструменти відображаються за амортизованою вартістю (розраховується з використанням методу ефективної ставки відсотка) за вирахуванням збитків від їх знецінення. Якщо справедливу вартість інвестицій не можна надійно оцінити, вони відображаються за собівартістю за вирахуванням збитків від знецінення.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

4. ІСТОТНІ ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ (продовження)

4.2 ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ (продовження)

Непохідні фінансові зобов'язання

Первісне визнання фінансових зобов'язань (включаючи зобов'язання, визначені в категорію фінансових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю, зміни якої відображаються у складі прибутку чи збитку за період), здійснюється на дату укладення угоди, в результаті якої Компанія стає стороною за договором, який являє собою фінансовий інструмент.

Непохідні фінансові зобов'язання первісно визнаються за справедливою вартістю, яка збільшується на суму витрат, що безпосередньо відносяться до здійснення угоди.

Після первісного визнання ці фінансові зобов'язання оцінюються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективної ставки відсотка. Компанія припиняє визнання фінансового зобов'язання в той момент, коли припиняються або анулюються її обов'язки за відповідним договором або закінчується термін їх дії.

Грошові та прирівнювані до них засоби

Грошові та прирівнювані до них кошти включають готівкові кошти, поточні та кореспондентські рахунки, короткострокові депозити в банках з початковим терміном погашення три місяці і менше.

4.3. ФІНАНСОВІ АКТИВИ

Станом на кожну звітну дату фінансовий актив, не віднесений до категорії фінансових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю, зміни якої відображаються у складі прибутку або збитку за період, оцінюється на предмет наявності об'єктивних свідчень його можливого знецінення.

Фінансові активи є знеціненими, якщо існують об'єктивні свідчення того, що після первісного визнання активу відбулася подія, що спричинило збиток, і що ця подія зробила негативний вплив на очікувану величину майбутніх грошових потоків від даного активу, величину яких можна надійно розрахувати.

До об'єктивних свідчень знецінення фінансових активів (включаючи часткові цінні папери) можуть ставитися неплатежі або інше невиконання боржниками своїх обов'язків, реструктуризація заборгованості перед Компанією на умовах, які в іншому випадку Компанією навіть не розглядалися б, ознаки можливого банкрутства боржника або емітента, зникнення активного ринку для якого-небудь цінного паперу.

Ознаки, що свідчать про знецінення дебіторської заборгованості та інвестиційних цінних паперів, класифікованих в категорію утримуваних до погашення, Компанія розглядає як на рівні окремих активів, так і на рівні портфеля. Всі такі активи, величина кожного з яких, взятого окремо, є значною, оцінюються на предмет знецінення в індивідуальному порядку. У тому випадку, якщо з'ясовується, що перевірені окремо значні статті дебіторської заборгованості та інвестиційних цінних паперів, класифікованих в категорію утримуваних до погашення, не знецінилися, то їх потім об'єднують в портфель для перевірки на предмет знецінення, яке вже виникло, але ще не зафіксовано.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

4. ІСТОТНІ ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ (продовження)

4.3. ФІНАНСОВІ АКТИВИ(продовження)

Статті дебіторської заборгованості та інвестиційних цінних паперів, класифікованих в категорію утримуваних до погашення, величина яких не є окремо значною, оцінюються на предмет знецінення у сукупності шляхом об'єднання в портфель тих статей дебіторської заборгованості та інвестиційних цінних паперів, класифікованих в категорію утримуваних до терміну погашення, які мають подібні характеристики ризику.

При оцінці фактів, що свідчать про знецінення, Компанія аналізує історичні дані щодо ступеня ймовірності дефолту, строків відшкодування та сум понесених збитків, скориговані з урахуванням суджень керівництва щодо поточних економічних і кредитних умов, в результаті яких фактичні збитки, можливо, виявляться більше або менше тих, яких можна було б очікувати виходячи з історичних тенденцій.

У відношенні фінансового активу, який обліковується за амортизованою вартістю, сума збитку від знецінення розраховується як різниця між балансовою вартістю активу та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків, дисконтованих за первісною ефективною ставкою відсотка цього активу.

Збитки визнаються у складі прибутку або збитку за період.

У разі настання якої-небудь наступної події, яка призводить до зменшення величини збитку від знецінення, поновлена сума, раніше віднесена на збиток від знецінення, відображається у складі прибутку чи збитку за період.

Збитки від знецінення інвестиційних цінних паперів, класифікованих в категорію наявних для продажу, визнаються за допомогою переносу прибутку або збитку за період тієї суми накопиченого збитку, який раніше визнавався в іншому сукупному прибутку і представлявся у складі власного капіталу. Цей накопичений збиток від знецінення, який виключається із складу іншого сукупного прибутку і включається до складу прибутку або збитку за період, являє собою різницю між вартістю придбання відповідного активу за вирахуванням виплат основної суми та нарахованої амортизації і його поточною справедливою вартістю за вирахуванням всіх збитків від знецінення, раніше визнаних у прибутку або збитку за період.

Якщо згодом справедлива вартість знеціненого боргового цінного паперу, класифікованого в категорію наявних для продажу, зростає і це збільшення можна об'єктивно віднести до якої-небудь події, що сталася після визнання збитку від знецінення у прибутку або збитку за період, то списана на збиток сума відновлюється, при цьому відновлювана сума визнається у складі прибутку або збитку за період. Однак будь-яке подальше відновлення справедливої вартості знеціненого частково цінного паперу, класифікованого в категорію наявних для продажу, визнається в іншому сукупному прибутку.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

4. ІСТОТНІ ОБЛІКОВІ ПОЛІТИКИ (продовження)

4.4. АКЦІОНЕРНИЙ КАПІТАЛ І ДИВІДЕНДИ

Звичайні акції відображаються у складі власних коштів. Додаткові витрати, безпосередньо пов'язані з випуском звичайних акцій і опціонів на акції визнаються з урахуванням оподаткування як зменшення власних коштів

У разі викупу акцій, визнаних як власні кошти, сплачена сума, включаючи витрати, безпосередньо пов'язані з даними викупом, відображається за вирахуванням податку, як зменшення власних коштів. Викуплені акції класифікуються як власні акції, викуплені в акціонерів, і відображаються як зменшення загальної величини власних засобів.

Сума, виручена в результаті подальшого продажу або повторного розміщення власних викуплених акцій, визнається як збільшення власних коштів, а прибуток або збиток, що виникають в результаті даної операції, включаються до складу/виключаються зі складу нерозподіленого прибутку. Можливість Компанії оголошувати та виплачувати дивіденди підпадає під регулювання чинного законодавства України.

Дивіденди відображаються у фінансовій звітності як розподіл нерозподіленого прибутку по мірі їх оголошення.

4.5. ОПОДАТКУВАННЯ

Відповідно до п. 141.6.1. ст.141 Податкового кодексу України N 2755-VI від 2 грудня 2010 року, із змінами і доповненнями 141.6.1. звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

4.6. ПРИБУТОК (ЗБИТОК) НА АКЦІЮ

Компанія представляє показники базисного та розбавленого прибутку на акцію у відношенні своїх акцій.

Базовий прибуток на акцію розраховується як частка від ділення прибутку або збитку, що належать власникам акцій Компанії, на середньозважену кількість акцій, що перебувають обігу протягом звітного періоду.

5. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ

5.1 ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ТА ЇХ ОЦІНКИ

Керівництво використовує ряд оцінок і припущень відносно представлення активів і зобов'язань, розкриття умовних активів і зобов'язань при підготовці фінансової звітності відповідно до вимог МСФЗ.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

5. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ(продовження)

5.1 ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ТА ЇХ ОЦІНКИ (продовження)

Такий підхід впливає на звітну величину активів та зобов'язань, розкриття інформації про можливі активи та зобов'язання на дату фінансової звітності і звітну величину доходів та витрат за звітний період.

Найбільш суттєві попередні оцінки та припущення стосуються знецінення активів.

Ці оцінки періодично переглядаються і, у разі необхідності коригуються та відображаються у складі прибутків та збитків.

Компанія класифікує свої інвестиції в пайові і боргові цінні папери в наступні категорії: фінансові активи, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток, утримуваних до погашення інвестицій, наявних для продажу фінансових активів, кредитів і дебіторської заборгованості. Класифікація залежить від мети, для якої інвестиції були придбані. Керівництво визначає класифікацію інвестицій при первісному визнанні і переглядає їх призначення на кожен звітний дату.

Фінансові активи оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток. Ця категорія має дві під категорії: фінансові активи, призначені для торгівлі, і ті, які оцінюються за справедливою вартістю через прибуток або збиток на дату початку.

Фінансовий актив класифікується в категорії призначених для торгівлі, якщо він придбаний головним чином з метою отримання прибутку від короткострокових коливань в ціні. Активи в даній категорії класифікуються як поточні активи, якщо вони призначені для торгівлі або їх реалізація очікується протягом дванадцяти місяців від звітної дати.

Утримувані до погашення

Інвестиції з фіксованими або обумовленими платежами та фіксованим строком погашення, які керівництво має намір і можливість утримувати до строку погашення, за винятком позик та дебіторської заборгованості Фонду, класифікуються як утримувані до погашення. Такі інвестиції включаються до складу необоротних активів, за винятком терміном погашення протягом дванадцяти місяців від звітної дати, які класифікуються як поточні активи.

Фінансовими інструментами Фонду є фінансові активи та фінансові зобов'язання. Фінансові активи включають: грошові кошти, не обмежені для використання, та їх еквіваленти; дебіторську заборгованість, призначену для перепродажу; поточні фінансові інвестиції, що утримуються до погашення; фінансові активи, призначені для перепродажу; інші фінансові активи.

У звіті про фінансовий стан (баланс), складеному за МСФЗ, фінансові активи відображаються за справедливою вартістю.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

5. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ(продовження)

5.1 ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ТА ЇХ ОЦІНКИ (продовження)

Чиста вартість активів ІСІ – різниця між вартістю активів ІСІ на день проведення підрахунку та загальною сумою зобов'язань ІСІ, що підлягають виконанню на день проведення підрахунку.

Середньомісячний розрахунок вартості чистих активів ІСІ за станом на кінець останнього робочого дня звітного місяця – це, відношення різниці між розрахунком вартості чистих активів ІСІ за станом на початок та кінець звітного місяця поділеною на кількість розрахунків.

Якщо у звітний період здійснюється розрахунок чистої вартості чистих активів, який передуює дню приймання заявок на розміщення та/або викуп цінних паперів ІСІ, то він також включається до визначення середньомісячного розрахунку вартості чистих активів.

Активи ІСІ первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за собівартістю на дату зарахування активу до складу активів ІСІ.

При оцінці активів ІСІ, пріоритетності набуває *ринкова вартість* цінних паперів українських емітентів, які внесені до біржового списку. Ринкова вартість визначається за даними біржового курсу організатора торгівлі, розрахованого та оприлюдненого відповідно до вимог законодавства *на дату оцінки*.

У разі відсутності ринкової вартості *на дату оцінки* активи повинні оцінюватися за іншою оцінною вартістю.

Цінні папери українських емітентів первісно оцінюються та відображаються у бухгалтерському обліку за собівартістю на дату зарахування на рахунок ІСІ.

Цінні папери українських емітентів на дату оцінки оцінюються за їх ринковою (справедливою) вартістю.

Оцінка цінних паперів українських емітентів, які не внесені до біржового списку, або були виключені з біржового списку оцінюються відповідно до вимог розділу II Положення про порядок визначення вартості чистих активів ІСІ №1336 від 30.07.2013р., із змінами та доповненнями. Акції українських емітентів, які не внесені до біржового списку, та акції емітентів, що виключені з біржового списку організаторів торгівлі, оцінюються наступним чином:

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

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

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

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

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

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

5. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ (продовження)

5.1 ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ ТА ЇХ ОЦІНКИ (продовження)

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

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

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

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

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

Якщо похідний фінансовий інструмент надає одній стороні вибір щодо того, як його погашати (наприклад, емітент або утримувач може обирати погашення грошовими коштами на нетто-основі або обміном акцій на грошові кошти), тоді він є фінансовим активом або фінансовим зобов'язанням, якщо всі інші альтернативи погашення не приведуть до того, що він стане інструментом власного капіталу.

5.2. ЗНЕЦІНЕННЯ

Справедлива вартість – це сума, на яку може бути обміняний фінансовий інструмент між двома зацікавленими сторонами, за виключенням випадків вимушеного продажу та ліквідації. Емітентові фінансового інструмента слід класифікувати інструмент чи його складові частини як фінансове зобов'язання, фінансовий актив або інструмент власного капіталу при первісному визнанні відповідно до сутності контрактної угоди та відповідно до визначення фінансового зобов'язання, фінансового активу та інструмента власного капіталу (МСБО 32).

Станом на кожну звітну дату фінансовий актив, не віднесений до категорії фінансових інструментів, які оцінюються за справедливою вартістю з відображенням переоцінки як прибутку або збитку за період, оцінюється на предмет наявності об'єктивних свідчень його можливого знецінення.

Фінансовий актив є знеціненим, якщо існують об'єктивні свідчення того, що після первісного визнання активу відбулася подія, що спричинила збиток, і що ця подія справила негативний вплив на очікувану величину майбутніх грошових потоків від даного активу, величину яких можна надійно розрахувати.

Збитки визнаються і відображаються на рахунку резерву на знецінення, величина якого віднімається з вартості дебіторської заборгованості.

Балансова вартість не фінансових активів Фонду, відмінних від запасів і відкладених податкових активів, аналізується на кожну звітну дату для виявлення ознак їх можливого знецінення. У звіті про фінансовий стан (баланс), складеному за МСФЗ, фінансові активи та інші оборотні активи відображаються за справедливою вартістю.

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

5. СУТТЄВІ ОБЛІКОВІ ОЦІНКИ ТА СУДЖЕННЯ (продовження)

5.3. ВИЗНАННЯ ДОХОДУ

Активи недиверсифікованого ІСІ можуть становити всі активи, визначені в розділі II Положення «Про склад та структуру активів інституту спільного інвестування», затвердженого Рішенням НКЦПФР від 10.09.2013 № 1753, з урахуванням встановлених законодавством обмежень для недиверсифікованих ІСІ. Структура активів недиверсифікованого ІСІ (крім венчурного ІСІ) повинна відповідати таким вимогам:

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

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

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

Дохід визнається, тільки коли існує ймовірність надходження до суб'єкта господарювання економічних вигод, пов'язаних з операцією.

5.4. РИЗИКИ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ З ІНВЕСТУВАННЯМ

Ризики, що пов'язані з інвестуванням підпадають під вплив зовнішніх факторів, в тому числі, що пов'язані з:

- світовими фінансовими кризами;
- можливістю дефолту держави за своїми зобов'язаннями;
- банкрутство емітента;
- змінами світової кон'юнктури на товарних та фінансових ринках;
- діями, що підпадають під статус форс-мажорних обставин.

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ****6. ПОТОЧНА ДЕБІТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ**

	Станом на 31.12.15р.	Станом на 31.12.16р.	Станом на 31.12.17р.
Інша поточна дебіторська заборгованість	0	1	2
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	15 810	0	15 600
Разом	15 810	1	15 602

У складі статті «Інша поточна дебіторська заборгованість» обліковується попередня оплата українським підприємствам за реєстраційні та депозитарні послуги.

У складі статті «Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги» обліковується заборгованість ТДВ "СК "АКТИВ-ГАРАНТ" (код ЄДРПОУ 36183979) за відгружені акції українського емітента ПАТ "ІФК" (код ЄДРПОУ 33792667).

7. ПОТОЧНІ ФІНАНСОВІ ІНВЕСТИЦІЇ

	Станом на 31.12.15р.	Станом на 31.12.16р.	Станом на 31.12.17р.
Поточні фінансові інвестиції	15992	31 726	46 503
Разом	15992	31 726	46 503

Станом на 31.12.2017 року поточні фінансові інвестиції обліковуються на бухгалтерському рахунку 352 за справедливою вартістю 46 503 тис. грн.

Достатні «Поточні фінансові інвестиції» включені акції українських емітентів, а саме, акції: ПрАТ "ВСК Іншуранс Груп" - 2 191,6 тис. грн., ПАТ СК "Креміль" - 36 195,6 тис. грн., ПрАТ "Новьюенерго" - 4 201,9 тис. грн., ПрАТ "Прометей Телеком" - 3 893,1 тис. грн.

В 2017 році фонд поповнив свої активи Облігаціями Внутрішньої Державної позики - 20,3 тис. грн.

Протягом звітного періоду акції українського емітента ПАТ СК "Креміль", за яким був офіційний біржовий курс, переоцінювалися до справедливої вартості. Переоцінка вартості цінних паперів інших емітентів, що входять до складу активів Фонду, не здійснювалася в зв'язку з відсутністю біржового курсу.

Після зупинення обігу цінних паперів емітента ПАТ "Отава" (код за ЄДРПОУ 31183822) вартість цінних паперів даного емітента переоцінена в 0,00 гривень.

Станом на 31.12.2017 р. випуск акцій ПАТ "Отава" (код за ЄДРПОУ 31183822) не скасовані, юридична особа не перебуває в процесі припинення тому згідно чинного законодавства України, можливе відновлення обігу акцій згаданого вище емітента. Відновлення обігу здійснюється на підставі розпорядження НКЦПФР про відновлення обігу акцій відповідного випуску, при цьому вносить відповідні зміни до Державного реєстру випусків цінних паперів після чого акції підлягають обігу відповідно до норм чинного законодавства.

Таким чином, станом на 31.12.2017 року переоцінка цінних паперів - акцій емітента ПАТ "ОТАВА", що входять до складу активів Фонду, до справедливої вартості не здійснювалася.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

8. ГРОШОВІ КОШТИ ТА ЇХ ЕКВІВАЛЕНТИ

	Станом на 31.12.15р.	Станом на 31.12.16р.	Станом на 31.12.17р.
Кошти на рахунках в банках	1	4	2
Разом	1	4	2

Грошовими коштами та їх еквівалентами у фінансовій звітності згідно з МСФЗ приймаються грошові кошти на розрахункових рахунках.

На дату складання звітності залишків готівкових коштів в касі підприємства не було, а також протягом звітного року підприємство готівкові розрахунки **не вело**.

Короткострокових депозитів підприємство не має. Прирівняних до грошових коштів активів підприємство також не має. У 2017 році Фонд операції з валютою **не проводив**.

9. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

	Станом на 31.12.15р.	Станом на 31.12.16р.	Станом на 31.12.17р.
Зареєстрований капітал	100 000	100 000	100 000
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	25	(47)	30 319
Неоплачений капітал	(68 600)	(68 600)	(68 600)
Разом	31 801	31 729	62 095

26 березня 2008 року згідно Свідоцтва № 1108 зареєстровано Статутний капітал що складається виключно з простих іменних акцій у кількості 675 штук загальною номінальною вартістю 675 тис. гривень.

27 травня 2008 року оголошено емісію з метою спільного інвестування, що складається з акцій простих іменних у кількості 99 325 штук за номінальною вартістю 1 тис. гривень на загальну суму 99 325 тис.гривень.

На кінець звітного періоду розміщено (в обігу) 31 400 штук акцій, загальною номінальною вартістю 31 400 тис.гривень, що становить 31,4 % Статутного капіталу Фонду.

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

Викупу власних акцій у акціонерів не було.

Номінальна вартість однієї акції становить 1 тис. гривень .

Код ISINUA4000035166

Дата закінчення розміщення акцій 06 квітня 2018 року.

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

9. ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ(продовження)

Статутний капітал

Станом на 31 грудня 2017 року акціонерами ПАТ ЗН КІФ «Альтера Фінанси - Фонд Нерухомості» з % у Статутному Капіталі Фонду є юридичні особи:

ПрАТ СК «АЕЛІТА» (ЄДРПОУ 31351587), Україна - 0,460 %
ПрАТ СК «ФОРТЕ» (ЄДРПОУ 34615026), Україна - 1,8610 %
ТДВ СК «М-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 38924569), Україна - 0,0410 %
ТДВ СК «АРСЕНАЛ-ЛАЙФ» (ЄДРПОУ 39180855), Україна - 0,1260 %
ПрАТ СК «СТАР-ПОЛІС» (ЄДРПОУ 35810956), Україна - 0,1320 %
ПрАТ «Альтера Фінанс» (ЄДРПОУ 30702104), Україна - 0,0850 %
ПрАТ СК «ВУСО» (ЄДРПОУ 31650052), Україна - 1,3450 %
ПАТ СК «Кремінь» (ЄДРПОУ 24559002), Україна - 8,3210 %
ПрАТ „Прометей Телеком” (ЄДРПОУ 33792630), Україна - 1,7460 %
ПрАТ "Укргазотрейд" (ЄДРПОУ 33717616), Україна - 9,00%
ПАТ „ІФК”(ЄДРПОУ 33792667), Україна - 2,4120 %
ТОВ ІГ «Альтера Фінанс» (ЄДРПОУ 33744770), Україна – 0,8050 %
ТОВ ФК «Авангард» (ЄДРПОУ 35379169), Україна – 0,0040 %
Товарна Біржа «ІННЕКС» (ЄДРПОУ 32388652), Україна – 0,0130 %
ТОВ "АЛЬФАКВАНТА ЛТД" (ЄДРПОУ 35810991) - 4,0270 %
ТОВ "Фінансова компанія "СПЕКТР" (ЄДРПОУ 40398859) - 0,0220%

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

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

Інвестор вноситься до реєстру власників акцій Фонду протягом 7 (семи) календарних днів з дня здійснення ним оплати акцій Фонду на підставі договору купівлі-продажу цих акцій.

Усі акції Фонду є іменними. Акції Фонду існують виключно в бездокументарній формі.

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

На загальних зборах акціонерів одна голосуюча акція надає акціонеру один голос для вирішення кожного з питань, винесених на голосування на загальних зборах акціонерного Фонду, крім проведення кумулятивного голосування.

Акціонерне товариство здійснює розміщення або продаж кожної акції, яку воно викупило, за ціною, не нижчою за її ринкову вартість, що затверджується Наглядовою Радою, крім випадків:

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

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

ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ

Емісійний дохід

Фонд в 2013 році розмістив власні акції в кількості 21 325 штук на суму 21 325 тис. грн., та отримав емісійний дохід в розмірі 376 тис. грн. У 2015-2017р.р. дана стаття доходу не змінилась.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)

Розподіл прибутку та його використання іншим чином відбувається на основі бухгалтерської звітності Фонду, складеної за національним законодавством. В українському законодавстві основою розподілу визначено нерозподілений прибуток.

За звітний період прибуток Фонду склав 30 366 тис.грн. головним чином від реалізації цінних паперів українських емітентів.

Неоплачений капітал

Станом на 31 грудня 2017 року, неоплачений капітал 68 600 тис. грн. і складається з акцій, які станом на 31.12.2017 року не розміщені і знаходяться на емісійному рахунку цінних паперів в кількості 68 600 штук в, Національному депозитарії України, що становить 68,6 % статутного капіталу. Викуп власних акцій у акціонерів Фонд не проводив.

10. КРЕДИТОРСЬКА ЗАБОРГОВАНІСТЬ ЗА ТОВАРИ, РОБОТИ, ПОСЛУГИ

	Станом на 31.12.15р.	Станом на 31.12.16р.	Станом на 31.12.17р.
Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги	2	2	12
Разом	2	2	12

У статті «Кредиторська заборгованість за товари, роботи, послуги», станом на 31 грудня 2017 року обліковується кредиторська заборгованість за отримані послуги (послуги депозитарію, біржі та комісійна винагорода торговцю ЦП), пов'язані з господарською діяльністю. Кредиторська заборгованість за основною діяльністю та інша кредиторська заборгованість визнається, якщо контрагент виконав свої зобов'язання за угодою, і обліковується за справедливою вартістю.

11. ДОХІД ВІД РЕАЛІЗАЦІЇ

	За 2017 рік	За 2016 рік
Дохід від реалізації цінних паперів	33 149	-
Собівартість фінансових інвестицій	(18 627)	-
Разом	14 522	-

12. АДМІНІСТРАТИВНІ ВИТРАТИ

	За 2017рік	За 2016 рік
Банківські витрати	(7)	(2)
Інші загально-корпоративні витрати	(0)	(4)
Інформаційно - консультаційні послуги, аудит	(70)	(51)
Операції оренди	(12)	(12)
Разом	(89)	(69)

13. ІНШІ ДОХОДИ/ВИТРАТИ

	За 2017рік	За 2016рік
Інші операції з ЦП	52 062	2 214
Операції з уцінки ЦП	(2 980)	(32)
Інші операції з ЦП (с/варт. реаліз. ЦП)	(18 627)	(1996)
Інші витрати (збиток від повернення ЦП)		(189)
Разом	30 455	(3)

Протягом 2017 року фонд проводив операції з реалізації акцій українських емітентів та здійснював переоцінку акцій ПАТ СК "Кремін" згідно біржового курсу, що і дало можливість фонду отримати позитивний фінансовий результат.

14. ВИПЛАТА ДИВІДЕНДІВ

ПАТЗН КІФ «Альтера Фінанс-Фонд Нерухомості» протягом 2017 року не виплачував дивідендів акціонерам.

Будь-які дивіденди, оголошені після закінчення звітного періоду, але до ухвалення фінансової звітності до випуску, мають бути описані у Примітках «Події після закінчення звітного періоду».

15. ПРИБУТОК (ЗБИТОК) НА АКЦІЮ

Сума прибутку Фонду, отриманого від здійснення діяльності зі спільного інвестування, за виключенням витрат розподіляється між акціонерами Фонду у вигляді дивідендів пропорційно кількості належних їм акцій Фонду або спрямовується на збільшення активів Фонду.

Право на отримання частини прибутку (дивідендів) мають особи, які є інвесторами (акціонерами) Фонду на початок строку виплати дивідендів.

В 2017 році базисний прибуток (збиток) на акцію розраховано шляхом ділення прибутку (збитку) за рік на середньорічну кількість простих акцій в обігу упродовж звітного року.

	За 2017рік	За 2016рік
Прибуток (збиток) грн.	30 365 515	(71 510)
Середньорічна кількість простих акцій в обігу	31 400	31 400
Разом	967,05	(2,28)

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ****16. УМОВНІ ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ТА ПОХІДНІ ФІНАНСОВІ ІНСТРУМЕНТИ**

За звітний період у підприємства не виникло умовних зобов'язань, пов'язаних з судовими справами, зміною податкового законодавства, зобов'язань кредитного характеру. Похідними фінансовими інструментами підприємство не володіє.

17. ОПЕРАЦІЇ З ПОВ'ЯЗАНИМИ СТОРОНАМИ

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

Перелік пов'язаних осіб станом на 31 грудня 2017 року наведено в даній таблиці:

Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. Особи, або ідентифікаційний код фіз. особи
ПрАТ "КУА "Альтера Ессет Менеджмент"	Управління активами	32856284
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

Пов'язаною стороною Фонду є ПрАТ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ».

Відповідно до Закону про ІСІ ПрАТ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» наділено правом на отримання винагороди за надані нею послуги з управління активами Фонду. Порядок визначення розміру винагороди Компанії та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду затверджуються Регламентом Фонду.

Загальна сума винагороди Компанії склала у 2017 році - 35 тис. грн., у 2016 р. - 32 тис. грн. Згідно Регламенту Фонду розмір винагороди Компанії, без урахування премії, становить 0,1 (нуль цілих одна десята) відсотка вартості чистих активів Фонду. Інших операцій між Фондом та його пов'язаними особами не здійснювалося.

**ПРИМІТКИ ДО РІЧНОЇ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ
31 ГРУДНЯ 2017 РОКУ**

18. ПОДІЇ ПІСЛЯ ЗВІТНОГО ПЕРІОДУ (дати балансу)

04 січня 2018 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ ЗН КІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості», на яких затвердили річний перерахунок винагороди Компанії з управління активами за 2017 рік у сумі 5тис.грн. (Протокол №1 від 04 січня 2018 року засідання Наглядової Ради). Подій між датою фінансової звітності - 31 грудня 2017 року та датою затвердження цієї фінансової звітності до випуску – 12 лютого 2018 року, які б вплинули на її показники, не відбулось.

19. ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ

Керівництво ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент», що має достатні повноваження, цим повідомляє та підтверджує, що вони підготували фінансову звітність Фонду за 2017 рік у повному, визначеному чинним законодавством обсязі, та надають зазначену звітність Аудитору. Дата затвердження фінансової звітності Фонду за 2017 рік керівництвом ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент» 12 лютого 2018 року.

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

І.В. Скоренко

**Головний бухгалтер
ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент»**

Н.Ю.Фрикова

12 лютого 2018 року

