



№ 4352

# **ТОВ «МІЖНАРОДНИЙ ФІНАНСОВИЙ АУДИТ»**

Код ЄДРПОУ 37024536

№ реєстрації АНУ 4352

03129 м. Київ, вул. Академіка Сахарова, 12а, 5

+38 (050) 394 1758

+38 (067) 322 4651

## **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»**

**за 2019 рік**

**станом на 31.12.2019 року**

**17 лютого 2020 р.**

**м. Київ**





## ТОВ «МІЖНАРОДНИЙ ФІНАНСОВИЙ АУДИТ»

Код ЄДРПОУ 37024556

№ реєстрації АПУ 4352

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

+ 38 (050) 384 5758

+ 38 (067) 322 4651

### 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»

*Національній комісії з цінних паперів та фондового ринку*

*Власникам та Наглядовій раді ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ»*

*Керівництву ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»*

### Звіт щодо аудиту фінансової звітності

#### *Думка із застереженням*

Ми провели аудит 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) за 2019 рік, що складається зі звіту про фінансовий стан на 31.12.2019 р., звіту про сукупний дохід, звіту про зміни у власному капіталі та звіту про рух грошових коштів за рік, що закінчився зазначеною датою та приміток до фінансової звітності за рік, включаючи стислий виклад значущих облікових політик.

На нашу думку, за винятком впливу питання, описаного в розділі *Основа для думки із застереженням* нашого звіту, фінансова звітність, що додається, відображає достовірно, в усіх суттєвих аспектах фінансовий стан Фонду станом на 31 грудня 2019 р., його фінансові результати, зміни у власному капіталі та грошові потоки за рік, що закінчився зазначеною датою, відповідно до Міжнародних стандартів фінансової звітності (МСФЗ).

#### *Основа для думки із застереженням*

Поточні фінансові інвестиції станом на 31.12.2019 р. складають 63431,0 тис.грн. або 61 % від валюти балансу, це - інвестиції Фонду в цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України (23,0 тис.грн.) та акції українських емітентів (63 408,0 тис.грн.).

В зв'язку з відсутністю біржового курсу зазначені вище акції українських емітентів визнані у фінансовій звітності за ринковою вартістю.

Ми провели аналіз первинних документів, бухгалтерських регістрів, і дійшли висновку, що можливий вплив на фінансову звітність невиявлених викривлень, зокрема можливе знецінення акцій українських емітентів може бути суттєвим, але не всеохоплюючим.

Ми провели аудит відповідно до Міжнародних стандартів аудиту (МСА). Нашу відповідальність згідно з цими стандартами викладено в розділі *Відповідальність аудитора за аудит фінансової звітності* нашого звіту. Ми є незалежними по відношенню до Фонду згідно з Кодексом етики



професійних бухгалтерів Ради з Міжнародних стандартів етики для бухгалтерів (*Кодекс РМСЕБ*) та етичними вимогами, застосовними в Україні до нашого аудиту фінансової звітності, а також виконали інші обов'язки з етики відповідно до цих вимог та *Кодексу РМСЕБ*. Ми вважаємо, що отримані нами аудиторські докази є достатніми і прийнятними для використання їх як основи для нашої думки із застереженням.

#### ***Суттєва невизначеність, що стосується безперервності діяльності***

Ми звертаємо увагу на пункт 6.6. Приміток до фінансової звітності Фонду, що описує стан поточних фінансових інвестицій відносно акцій українських емітентів ПрАТ «Новью Енерго» (ЄДРПОУ 33789770), та ПрАТ «Прометей – Телеком» (ЄДРПОУ 33792630) у кількості 6 397 869 шт. на суму 70 534 тис. грн. щодо яких НКЦПФР були прийняті відповідні рішення про заборону торгівлі цінними паперами, а саме вчинення торговцями цінними паперами правочинів з цінними паперами цих емітентів, пов'язаних з переходом прав власності на такі цінні папери. Станом на 31.12.2019 р. ці акції переоцінені і мають нульову вартість. В подальшому, нерозблокування зазначених вище акцій, може призвести до значної втрати поточних активів та у кінцевому результаті до порушення прав інвесторів Фонду. Нашу думку не було модифіковано з цього питання.

#### ***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. В тім 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

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

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



Повне найменування	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
Код за ЄДРПОУ	32856284
Вид діяльності за КВЕД	64.30 Трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти
Місцезнаходження	03040, м. Київ, проспект Голосіївський, 70, оф. 403
Ліцензія НКЦПФР на провадження професійної діяльності на фондовому ринку – діяльності з управління активами інституційних інвесторів (діяльність з управління активами), серія АВ №617849 від 06.04.2012р., строк дії ліцензії з 07.04.2012 р. - необмежений відповідно до рішенням НКЦПФР № 255 від 26.03.2012 р.	

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

#### *Опис аудиторської перевірки*

Ми провели аудит фінансової звітності ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» 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 2019 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 описом питань, щодо відповідальності управлінського персоналу за представлену фінансову звітність, відповідальності 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 та власного капіталу вимогам законодавства України***

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. Зміни до Проспекту емісії акцій відбулися від:

- 23.03.2015р. (протокол № 5),
- 24.09.2015р. (протокол № 13),
- 21.10.2016р. (протокол №16);
- 12.01.2017р. (протокол № 3),
- 07.03.2018р. (протокол №6), в т. ч. щодо продовження строку діяльності Фонду;



- 22.01.2019 (протокол №2), в т.ч. зміни відомостей про аудиторську фірму.

Останні зміни до Проспекту емісії відбувалися 03 жовтня 2019 року (протокол №3), де позачерговими Загальними зборами учасників Фонду було прийнято рішення про зменшення статутного капіталу, з метою приведення його у відповідність із загальною номінальною вартістю акцій, що перебувають в обігу, та про зміну складу Наглядової ради Фонду. Державна реєстрація змін до статуту здійснена 22 жовтня 2019 року.

Станом на 31.12.2019р. розмір зареєстрованого статутного капіталу зменшився на суму 68600,0 тис.грн. і складає 31400 тис.грн., який відображений в балансі Фонду та відповідає його установчим документам.

Зменшення Статутного капіталу сталося в зв'язку з нерозміщенням 68600 штук акцій на суму 68600,0 тис.грн. станом на 31.12.2019 р.

Разом з тим, зміни до Проспекту емісії акцій Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ», у зв'язку із зменшенням розміру статутного капіталу Фонду, в НКЦПФР не зареєстровано.

#### **Формування та сплата статутного капіталу у встановлені законодавством терміни**

Станом на 31.12.2019 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 долі учасників Фонду розподілились наступним чином:

Повне найменування	Загальна номінальна вартість акцій, грн.	Частка в статутному капіталі Фонду, %**
<b>Зареєстрований капітал</b>	<b>31 400 000,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Сплачений капітал</b>	<b>31 400 000,00</b>	<b>100,00</b>
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
ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФОРАМЕН» (ЄДРПОУ 38811343)	870 000,00	2,77
ПрАТ «Альтера Фінанс» (ЄДРПОУ 30702104)	1 113 000,00	3,55
АТ СК «Кремінь» (ЄДРПОУ 24559002)	5 900 000,00	18,79
ПрАТ "Укргазотрейд" (ЄДРПОУ 33717616)	9 496 000,00	30,24
ТОВ «ФОНД К-1» (ЄДРПОУ 34618472)	40 000,00	0,13
ПрАТ СК «Страхові гарантії» (ЄДРПОУ 21957067)	1 435 000,00	4,57
ТОВ "АЛЬФАКВАНТА ЛТД" (ЄДРПОУ 35810991)	506 000,00	1,61
ТОВ "ФК "СПЕКТР" (ЄДРПОУ 40398859)	1 569 000,00	4,99
ТОВ «ФК ІНКОМ ФІНАНС»(ЄДРПОУ 40398953)	2 421 000,00	7,71
ПрАТ СК «Гранд-Поліс» (ЄДРПОУ 32909477),	2 005 000,00	6,39



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

*\*\* Розрахунок відсотка здійснюється відносно акцій корпоративного фонду, що перебувають в обігу*

За наведеними вище даними, Статутний капітал станом на 31.12.2019 року сформований згідно з вимогами Закону України «Про інститути спільного інвестування», інших законодавчих актів України та статуту Фонду, за рахунок внесків його учасників. Статутний капітал, відповідає установчим документам Фонду, повністю сплачений, що підтверджується первинними даними з відповідним їх відображенням в регістрах бухгалтерського обліку у сумі 31400,0 тис. грн.

#### *Власний капітал*

За даними фінансової звітності розмір власного капіталу Фонду на 31.12.2019 року становить 103769 тис. грн., склад якого наведено в таблиці нижче:

Стаття	31.12.2019	31.12.2018
Зареєстрований капітал	31 400	100 000
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	71 993	41 070
Неоплачений капітал	-	(68 600)
Вилучений капітал	-	
<b>Разом, власний капітал</b>	<b>103 769</b>	<b>72 846</b>
Рядок 1495 Балансу (Звіт про фінансовий стан)		

Статутний капітал сформовано відповідно до установчих документів.

Фонд протягом 2019 року не розміщувало власні акції та не отримувало емісійного доходу.

Нерозподілений прибуток Фонду на суму 71993 тис. грн. станом на 31.12.2019 р. у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2008 – 2019 років нерозподіленого прибутку (збитку).

За результатами діяльності за звітний період було отримано прибуток в розмірі 30923,0 тис.грн., який повністю включено до складу нерозподіленого прибутку.

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

Станом на 31.12.2019 року Фонд не нараховував та не виплачував дивідендів.

*Власний капітал сформований у відповідності до чинного законодавства.*

*Відповідність активів, зобов'язань та чистого прибутку (збитку) Міжнародним стандартам фінансової звітності (приклад)*

#### **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 31.12.2019 року оцінені в сумі 1472,0 тис. грн. і представлені довгостроковими фінансовими інвестиціями, зокрема іншими фінансовими інвестиціями в сумі 692 тис. грн. та довгостроковою дебіторською заборгованістю у сумі 780,0 тис. грн. Фінансові інвестиції у вигляді корпоративних прав оцінені та відображені в бухгалтерському обліку та фінансовій звітності Фонду станом на 31.12.2019 року за собівартістю, дебіторська заборгованість за амортизованою вартістю.

В порівнянні з попереднім періодом необоротні активи збільшилися на суму довгострокової дебіторської заборгованості. За результатами перекласифікації поточна дебіторська заборгованість в зв'язку з пролонгацією договору купівлі-продажу цінних паперів АН-12/18; БВ-1807/307 від 03.07.18 р. ТОВ ТЦ «ВЕБІНЕКСТ» (ЄДРПОУ 35457220), була перекласифікована до складу довгострокової дебіторської заборгованості в сумі 803 тис. грн. та створений резерв ризиків в сумі 23 тис. грн. (2,9%).

**Оборотні активи** Фонду в балансі станом на 31.12.2019 року оцінені в сумі 102308,0 тис. грн.

Суттєвими статтями оборотних активів є:

- дебіторська заборгованість за товари, послуги (за розрахунками з реалізації цінних паперів) в сумі 38858,0 тис. грн.;

- поточні фінансові інвестиції в сумі 63431 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 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. В порівнянні з попереднім періодом оборотні активи збільшилися на 29448,0 тис. грн.,

в основному за рахунок збільшення дебіторської заборгованості за товари, роботи, послуги.

Резерв для поточної дебіторської заборгованості під очікувані кредитні збитки не нараховувався.

#### **Грошові кошти.**

Станом на 31.12.2019 року залишок грошових коштів на рахунках Фонду в національній валюті складає 18 тис. грн., що підтверджується виписками банків АТ «ПУМБ» та АБ «Сбербанк». Залишок коштів в національній валюті станом на 31 грудня 2019 року становив відповідно - 6 та 12 тис. грн.

Протягом 2019 року Фондом не розміщувалися кошти на депозитних рахунках в банках.

В порівнянні з даними на початок 2019 року активи, збільшились на 30228,0 тис. грн. і відповідно складають 103780,0 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).

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

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

Довгострокові зобов'язання і забезпечення відсутні.

Поточні зобов'язання і забезпечення станом на 31.12.2019 року становлять 11 тис. грн., та складаються з:



- поточної кредиторської заборгованості за товари, роботи, послуги Фонду перед контрагентами, несплаченої на звітну дату балансу в сумі 11 тис. грн.  
В порівнянні з даними на початок 2019 року поточні зобов'язання і забезпечення зменшилися на 695,0 тис.грн. в зв'язку з погашенням заборгованості.

### **ЧИСТИЙ ПРИБУТОК (ЗБИТОК)**

#### **Доходи**

У звітному періоді Фонд отримав доходів на загальну суму 122566 тис. грн., які складаються з таких елементів:

- інші операційні доходи – 81935,0 тис.грн. Доходи отримані від дооцінки та реалізації необоротних активів (землі).
- інші фінансові доходи у вигляді нарахованих відсотків за облігаціями внутрішньої державної позики на суму 2 тис.грн.
- інші доходи в сумі 40629 тис. грн. у вигляді доходів від реалізації акцій українських емітентів, цінних паперів (40614,0 тис.грн) та дохід від переоцінки облігацій внутрішньої державної позики на суму 15,0 тис.грн.

В порівнянні з попереднім періодом збільшилися на 109428,0 тис.грн., в основному за рахунок дооцінки та реалізації необоротних активів та реалізації поточних фінансових інвестицій.

Фонд дотримується вимог МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами» отримує основний дохід від діяльності із спільного інвестування із оплатою протягом короткого періоду часу.

#### **Витрати**

Загальна сума витрат звітного періоду складає 91643,0 тис. грн., що збільшилися в порівнянні з попереднім періодом відповідно до отриманих доходів.

Елементами витрат є:

- адміністративні витрати на суму 462,0 тис. грн., в тому числі витрати на оплату винагороди КУА на суму 74 тис.грн. та з оплати інших послуг, пов'язаних з діяльністю Фонду на суму 91181,0 тис. грн.;

Станом на 31.12.2019р. відстрочені податкові зобов'язання відсутні.

Чистим фінансовим результатом від діяльності Фонду у звітному періоді є прибуток у сумі 30923 тис. грн.

Враховуючи нерозподілений прибуток, який обліковувався станом на 01.01.2019 року у сумі 41070 тис. грн. та прибуток за 2019 рік у сумі 30923 тис. грн., сума нерозподіленого прибутку Фонду станом на 31.12.2019 р. склала 71993 тис. грн.

Розкриття інформації щодо визначення результатів діяльності за 2019 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 31.12.2019 р. вартість чистих активів складає 115769,0 тис.грн.

Розрахунок вартості чистих активів наведено в Таблиці 1:

(тис. грн.)



Найменування показника	За попередній період	За звітний період
Активи Фонду (рядок 1300 Балансу), усього	73552	103780
Зобов'язання Фонду (рядок Балансу 1595, 1695, 1700), усього	706	11
<b>Розрахункова вартість чистих активів Фонду:</b>		
загальна сума активів (рядок Балансу 1300) - загальна сума зобов'язань (сума рядків Балансу 1595, 1695, 1700)	72846	103769

**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 та регламенту ПАТ «ЗНКІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», затверджене Протоколом Наглядової ради № 4 від 03.04.2014р.

Активи, що перебувають в портфелі Фонду, складаються з:

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

**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, затверджене рішенням НКЦПФР від 13.08.2013 року № 1468 (із змінами).

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

Відхиленя фактичних витрат Фонду від нормативних в 2019 році не виявлено.

**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 31.12.2019 року розмір його активів складає 103769 тис. грн., що відповідає вимогам законодавства.

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

Ведення бухгалтерського обліку результатів діяльності та складання фінансової звітності Фонду згідно з вимогами чинного законодавства та Договору про управління активами № КУА- 07/18 від 07.03.2018 року покладено на ПрАТ «КУА «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ». Система внутрішнього аудиту (контролю) Фонду функціонує відповідно до Положення про Службу внутрішнього аудиту (контролю) ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент» (затверджене рішенням Наглядової ради КУА, протокол від 15.08.2014р. № 12).

Згідно статуту КУА, служба внутрішнього аудиту (контролю) – це визначена окрема посадова особа, що проводить внутрішній аудит (контроль). Згідно наказу (розпорядження) ПрАТ «КУА



«АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» від 15.09.2014р. №11-К на посаду внутрішнього аудитора призначено Мисько С.Ф. Служба внутрішнього аудиту (контролю) утворена (призначена) рішенням Наглядової ради КУА, підпорядковується та звітує перед нею згідно Положення про Службу внутрішнього аудиту (контролю) ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент» (затвердженого рішенням Наглядової ради КУА, протокол від 15.08.2014р. № 12).

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 Фонду здійснюється відповідно до Статуту, затвердженого рішенням Загальних зборів учасників. 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 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.

Протоколом Позачергових загальних зборів Фонду № 3 від 03.10.2019 року обрано чинний склад Наглядової ради, а саме: Лисечко Тетяну Геннадіївну, Боярченко Олену Миколаївну, Іванько Світлану Олександрівну.

Протоколом Наглядової ради № 16 від 04.10.2019 р. головою Наглядової ради Фонду затверджено Боярченко Олену Миколаївну.

Стан корпоративного управління прийнятний і відповідає Статуту.

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

№ 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 Тетяна Геннадіївна	Член Наглядової ради Фонду	3082707905
3	Іванько Світлана Олександрівна	Член Наглядової ради Фонду	2605800509



№ п/п	Пов'язана особа	Статус пов'язаної особи	Ідентифікаційний код за ЄДРПОУ юр. особи, або ідентифікаційний код фіз. особи
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	Акціонерне товариство "Страхова компанія "КРЕМІНЬ"	Учасник – 18,79 % частка від сплаченого Статутного капіталу	24559002
7	Приватне акціонерне товариство "Укргазотрейд"	Учасник – 30,24 % частка від сплаченого Статутного капіталу	33717616

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

Відповідно до Закону про ІСІ ПрАТ «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» володіє правом на отримання винагороди за надані нею послуги з управління активами Фонду. Порядок визначення розміру винагороди Компанії та покриття витрат, пов'язаних з діяльністю Фонду, що відшкодовуються за рахунок активів Фонду затверджуються Регламентом Фонду та Положенням про склад та розмір витрат, що відшкодовуються за рахунок активів інституту спільного інвестування, затвердженого рішенням НКЦПФР від 13.08.2013 року № 1468 (із змінами). За 2019 рік загальна сума винагороди КУА склала 74 тис. грн., які включають перерахунок винагороди за 2019 рік в розмірі 30 грн. 68 коп. та фактично нараховану винагороду за грудень 2019 р. - 8 651 грн. 37 коп. (протокол Наглядової Ради № 1 від 03 січня 2020 року)

Згідно Регламенту Фонду розмір винагороди Компанії, без урахування премії, становить 0,1 (нуль цілих одна десята) відсотка вартості чистих активів Фонду.

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

Інформація щодо операцій із пов'язаними особами розкрита у фінансовій звітності Фонду за 2019 рік (п. 7.2 Приміток).

**В ході перевірки аудитори не виявили ознак існування відносин та операцій з пов'язаними особами, що виходять за межі нормальної діяльності Фонду в 2019 р., які управлінський персонал раніше не ідентифікував або не розкривав аудитору.**

На нашу думку операції з пов'язаними особами протягом 2019 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

03 січня 2020 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ «ЗН КІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості», на яких затвердили винагороду Компанії з управління активами за грудень 2019



р. в сумі 8 651 грн.37 коп. та річний перерахунок винагороди Компанії з управління активами за 2019 рік в сумі 30 грн. 68 коп. (протокол Наглядової Ради № 1 від 03 січня 2020 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*

Відповідно до глави 2 розділу IX «Положення щодо пруденційних нормативів професійної діяльності на фондовому ринку та вимог до системи управління ризиками», затвердженого рішенням НКЦПФР від 01.10.2015 року №1597 (далі – Положення №1597) КУА здійснює контроль за належним управлінням ризиками Фонду відповідно до Інвестиційної декларації та інших документів, що регламентують управління активами Фонду.

Управління ризиками портфелю Фонду КУА здійснює на підставі оцінки динаміки вартості чистих активів Фонду.

Оцінка динаміки вартості чистих активів ІСІ на 31.12.2019р. показала, що значення показника відносної зміни вартості чистих активів ІСІ (r) у розрахунку на один цінний папір ІСІ відповідає оптимальним значенням зміни показника для Фонду, що знаходиться в управлінні КУА.

*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.

#### IV. ІНШІ ЕЛЕМЕНТИ

*Інші питання щодо дотримання законодавчих та нормативних актів при проведенні аудиту*

Ми підтверджуємо, що наша аудиторська думка узгоджується з додатковим звітом аудиторському комітету (власникам Фонду).

Тривалість завдання з обов'язкового аудиту – 1 рік.

Аудитор призначений рішенням Загальних зборів учасників Фонду (протокол №1 від 08.01.2019 р.)

Річна фінансова звітність за 2018 рік підтверджена Звітом незалежного аудитора ТОВ «Міжнародний фінансовий аудит» від 27 березня 2019 року. За результатами аудиту висловлено думку із застереженням.

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

Ми підтверджуємо, що ключовий партнер з аудиту та ТОВ «МФА» є незалежними від ПУБЛІЧНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «ЗАКРИТИЙ НЕДИВЕРСИФІКОВАНИЙ КОРПОРАТИВНИЙ ІНВЕСТИЦІЙНИЙ ФОНД «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ», активи якого перебувають в управлінні ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «КОМПАНІЯ З УПРАВЛІННЯ АКТИВАМИ «АЛЬТЕРА ЕССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ» протягом проведення аудиту фінансової звітності Фонду за 2019 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 до розділів Реєстру аудиторів та суб'єктів аудиторської діяльності під реєстраційним номером 4352	Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності; Розділ: Суб'єкти аудиторської діяльності, які мають право проводити обов'язковий аудит фінансової звітності підприємств, що становлять суспільний інтерес
Свідцтво про відповідність системи контролю якості	Номер бланку 0795, Рішення АПУ №362/4 від 26.06.18, дійсне до 31.12.2023
Прізвище, ім'я, по батькові аудитора, який проводив аудиторську перевірку, та серія, номер, дата видачі Сертифіката аудитора, виданого АПУ	Незалежний аудитор: Харламова Галина Володимирівна здійснює діяльність на підставі сертифіката аудитора Серія А № 004863, виданого рішенням Аудиторської палати України № 356/2 від 29 березня 2018 року та чинного до 23 квітня 2023 року
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	№ 01/03 від 20.01.2020
- дата початку аудиту	20.01.2020
- дата закінчення проведення аудиту	27.02.2020
місце проведення аудиту	03179, м. Київ, вул. Академіка Єфремова, 9 кв. 5
розмір винагороди за договором	60 000,00 (шістдесят тисяч) гривень 00 коп. без ПДВ

Ключовим партнером завдання з аудиту, результатом якого є цей звіт незалежного аудитора, є Харламова Галина Володимирівна

Ключовий партнер Харламова Г.В.

Директор Арцев М.Ю.

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

27 лютого 2020 року





Додаток 1

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

Дата (рік, місяць, число)

Коди

2020	01	01
за ЄДРПОУ		
35689764		
за КОАТУУ		
8038200000		
за КОПФГ		
230		
за КВЕД		
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

Акціонерне товариство

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 2019 р.

Форма №1 Код за ДКУД 1801001

Актив	Код рядка	На початок звітного періоду	На кінець звітного періоду
1	2	3	4
<b>I. Необоротні активи</b>			
Нематеріальні активи	1000	-	-
первісна вартість	1001	-	-
накопичена амортизація	1002	-	-
Незавершені капітальні інвестиції	1005	-	-
Осередні засоби	1010	-	-
первісна вартість	1011	-	-
знос	1012	-	-
Інвестиційна нерухомість	1015	-	-
Довгострокові біологічні активи	1020	-	-
Довгострокові фінансові інвестиції:	1030	-	-
які обліковуються за методом участі в капіталі інших підприємств	1030	-	-
інші фінансові інвестиції	1035	692	692
Довгострокова дебіторська заборгованість	1040	-	780
Відстрочені податкові активи	1045	-	-
Інші необоротні активи	1090	-	-
Усього за розділом I	1095	692	1 472
<b>II. Оборотні активи</b>			
Залишки	1100	-	-
Поточні біологічні активи	1110	-	-
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	1125	2 295	38 858
Дебіторська заборгованість за розрахунками:	1130	-	-
за виданими авансами	1130	-	-
з бюджетом	1135	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1136	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1155	4	1
Поточні фінансові інвестиції	1160	70 554	63 431
Гроші та їх еквіваленти	1165	7	18
Рахунки в банках	1167	7	18
Витрати майбутніх періодів	1170	-	-
Інші оборотні активи	1190	-	-
Усього за розділом II	1195	72 860	102 308
III. Необоротні активи, утримувані для продажу, та групи вибуття	1200	-	-
Баланс	1300	73 552	103 780



Пасив	Код рядка	На початок звітної періоду	На кінець звітної періоду
1	2	3	4
<b>I. Власний капітал</b>			
Зареєстрований (пайовий) капітал	1400	100 000	31 400
Капітал у дооцінках	1405	-	-
Додатковий капітал	1410	376	376
Емісійний дохід	1411	376	376
Резервний капітал	1415	-	-
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	1420	41 070	71 993
Неоплачений капітал	1425	(68 600)	-
Вилучений капітал	1430	-	-
<b>Усього за розділом I</b>	<b>1495</b>	<b>72 846</b>	<b>103 769</b>
<b>II. Довгострокові зобов'язання і забезпечення</b>			
Відстрочені податкові зобов'язання	1500	-	-
Довгострокові кредити банків	1510	-	-
Інші довгострокові зобов'язання	1515	-	-
Довгострокові забезпечення	1520	-	-
Цільове фінансування	1525	-	-
<b>Усього за розділом II</b>	<b>1595</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Поточні зобов'язання і забезпечення</b>			
Короткострокові кредити банків	1600	-	-
Поточна кредиторська заборгованість за:			
довгостроковими зобов'язаннями	1610	-	-
товари, роботи, послуги	1615	14	11
розрахунками з бюджетом	1620	-	-
у тому числі з податку на прибуток	1621	-	-
розрахунками зі страхування	1625	-	-
розрахунками з оплати праці	1630	-	-
Поточні забезпечення	1660	-	-
Доходи майбутніх періодів	1665	-	-
Інші поточні зобов'язання	1690	692	-
<b>Усього за розділом III</b>	<b>1695</b>	<b>706</b>	<b>11</b>
<b>IV. Зобов'язання, пов'язані з необоротними активами, утримуваними для продажу, та групами вибуття</b>	<b>1700</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Баланс</b>	<b>1900</b>	<b>73 552</b>	<b>103 780</b>

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.





## III. ЕЛЕМЕНТИ ОПЕРАЦІЙНИХ ВИТРАТ

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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	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 2019 р.

## IV. РОЗРАХУНОК ПОКАЗНИКІВ

Форма №2 Код за ДКУД 1801003

## I. ФІНАНСОВІ РЕЗУЛЬТАТИ

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2000	-	-
Відбутий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	2050	-	-
Валовий :			
прибуток	2090	-	-
збиток	2095	-	-
Інші операційні доходи	2120	81 935	-
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	2121	39 564	-
Адміністративні витрати	2130	(462)	(183)
Витрати на збут	2150	-	-
Інші операційні витрати	2180	(42 394)	-
Фінансовий результат від операційної діяльності:			
прибуток	2190	39 079	-
збиток	2195	-	(183)
Дохід від участі в капіталі	2200	-	-
Інші фінансові доходи	2220	2	4
Інші доходи	2240	40 629	13 138
Фінансові витрати	2250	(122)	-
Витрати від участі в капіталі	2255	-	-
Інші витрати	2270	(48 665)	(2 208)
Фінансовий результат до оподаткування:			
прибуток	2290	30 923	10 751
збиток	2295	-	-
Витрати (дохід) з податку на прибуток	2300	-	-
Дохід (збиток) від припиненої діяльності після оподаткування	2305	-	-
Чистий фінансовий результат:			
прибуток	2350	30 923	10 751
збиток	2355	-	-

## II. СУКУПНИЙ ДОХІД

Найменування показника	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
Збільшення (зменшення) необоротних активів	2400	-	-
Збільшення (зменшення) фінансових інструментів	2405	-	-
Вислужені 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	30 923	10 751



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	485	183
Разом	2550	485	183

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	-	-

Директор

Скоренко І.В.

Головний бухгалтер

Фрикова Н.Ю.





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

Дата (рік, місяць, число) 2019 12 31  
за ЄДРПОУ 35689764

Підприємство

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

## Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2019 р.

Форма №3 Код за ДКУД 1801004

Стаття	Код рядка	За звітний період	За аналогічний період попереднього року
1	2	3	4
<b>I. Рух коштів у результаті операційної діяльності</b>			
Надходження від:			
Реалізації продукції (товарів, робіт, послуг)	3000	-	-
Повернення податків і зборів	3005	-	-
у тому числі податку на додану вартість	3006	-	-
Цільового фінансування	3010	-	-
Надходження від отримання субсидій, дотацій	3011	-	-
Надходження авансів від покупців і замовників	3015	-	-
Надходження від повернення авансів	3020	-	-
Надходження від відсотків за залишками коштів на поточних рахунках	3025	2	4
Надходження від боржників неустойки (штрафів, пені)	3035	-	-
Надходження від операційної оренди	3040	-	-
Надходження від отримання роялті, авторських винагород	3045	-	-
Надходження від страхових премій	3050	-	-
Надходження фінансових установ від повернення позик	3055	-	-
Інші надходження	3095	25	-
Витрачання на оплату:			
Товарів (робіт, послуг)	3100	(439)	(182)
Праці	3105	-	-
Відрахувань на соціальні заходи	3110	-	-
Зобов'язань із податків і зборів	3115	(3)	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на прибуток	3116	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з податку на додану вартість	3117	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань з інших податків і зборів	3118	(3)	-
Витрачання на оплату авансів	3135	-	-
Витрачання на оплату повернення авансів	3140	-	-
Витрачання на оплату цільових внесків	3145	-	-
Витрачання на оплату зобов'язань за страховими контрактами	3150	-	-
Витрачання фінансових установ на надання позик	3155	-	-
Інші витрачання	3190	(23)	-
<b>Чистий рух коштів від операційної діяльності</b>	<b>3195</b>	<b>(438)</b>	<b>(178)</b>
<b>II. Рух коштів у результаті інвестиційної діяльності</b>			
Надходження від реалізації:			
Фінансових інвестицій	3200	45 498	1 348
Необоротних активів	3205	-	-
Надходження від отриманих:			
Відсотків	3215	-	-
Дивідендів	3220	-	-
Надходження від деривативів	3225	-	-
Надходження від погашення позик	3230	-	-
Надходження від вибуття дочірнього підприємства та іншої господарської одиниці	3235	-	-
Інші надходження	3250	-	-
Витрачання на придбання:			
Фінансових інвестицій	3255	(45 049)	(1 165)
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	-	-
<b>Чистий рух коштів від інвестиційної діяльності</b>	<b>3295</b>	<b>449</b>	<b>183</b>
<b>III. Рух коштів у результаті фінансової діяльності</b>			
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	-	-
<b>Чистий рух коштів від фінансової діяльності</b>	<b>3395</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Чистий рух грошових коштів за звітний період</b>	<b>3400</b>	<b>11</b>	<b>5</b>
Залишок коштів на початок року	3405	7	2
Вплив зміни валютних курсів на залишок коштів	3410	-	-
Залишок коштів на кінець року	3415	18	7

Головний бухгалтер

Головний бухгалтер



Скоренко І.В.

Фрикова Н.Ю.



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

Дата (рік, місяць, число)  
за ЄДРПОУ

Коди		
2020	01	01
35689764		

ПРИСМСТВО

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

## Звіт про власний капітал

за 2019 р.

Форма №4

Код за ДКУД 1801005

Стаття	Код рядка	Зареєст- ований (пайовий) капітал	Капітал у дооцінках	Додатко- вий капітал	Резерв- ний капітал	Нерозподі- лений прибуток (непокри- тий збиток)	Неопла- чений капітал	Вилуче- ний капітал	Всього
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Залишок на початок року	4000	100 000	-	376	-	41 070	(68 600)	-	72 846
Зміни :									
зміна облікової політики	4005	-	-	-	-	-	-	-	-
виправлення помилок	4010	-	-	-	-	-	-	-	-
зміна	4090	-	-	-	-	-	-	-	-
Залишок на початок року	4095	100 000	-	376	-	41 070	(68 600)	-	72 846
Прибуток (збиток) за звітний рік	4100	-	-	-	-	30 923	-	-	30 923
Всього сукупний дохід за звітний період	4110	-	-	-	-	-	-	-	-
Виділення прибутку :									
виплати власникам (дивіденди)	4200	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення прибутку до зареєстрованого капіталу	4205	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення до резервного капіталу	4210	-	-	-	-	-	-	-	-
Внески учасників:									
внески до капіталу	4240	(68 600)	-	-	-	-	68 600	-	-
зменшення заборгованості з капіталу	4245	-	-	-	-	-	-	-	-
Відчуження капіталу:									
продаж акцій (часток)	4260	-	-	-	-	-	-	-	-
перепродаж викуплених акцій (часток)	4265	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення викуплених акцій (часток)	4270	-	-	-	-	-	-	-	-
зменшення частки в капіталі	4275	-	-	-	-	-	-	-	-
зміна в капіталі	4290	-	-	-	-	-	-	-	-
Всього змін в капіталі	4295	(68 600)	-	-	-	30 923	68 600	-	30 923
Залишок на кінець року	4300	31 400	-	376	-	71 993	-	-	103 769

Головний бухгалтер

Головний бухгалтер



Скоренко І.В.

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 2019 РОКУ**

**ЄДРПОУ - 35689764**

**Закритий**

**Недиверсифікований**

**20 (двадцять) років з дня внесення Фонду до  
Єдиного державного реєстру ІСД**

**Основним напрямом діяльності є діяльність зі  
спільного інвестування**

**64.30 - Трест, фонди та подібні фінансові  
суб'єкти**

**Богаченко Олена Миколаївна**



## 1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ

Повна назва підприємства	Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ» (надалі – Товариство)
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 Трати, 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

## 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 2019 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 2019 року.

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

При формуванні фінансової звітності за 2019 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 2019 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

Фінансова звітність за МСФЗ складена на 31.12.2019 за рік, містить дані на дві звітні дати: 31 грудня 2019 р., 31 грудня 2018 р. та передбачає надання порівняльних даних за 2018 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: 31.12.2019 року, та 31.12.2018 року (форма 1);
- Звіт про фінансові результати на: 31.12.2019 року, та 31.12.2018 року (порівняльні дані) (форма 2);

• Звіт про рух грошових коштів на: 31.12.2019 року, та 31.12.2018 року (порівняльні дані) (форма 3);

- Звіт про власний капітал на: 31.12.2019 року, та 31.12.2018 року (порівняльні дані) (форма 4);

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 нещодавно набрали чинність**

Товариство застосувало всі МСФЗ, інтерпретації та поправки до них, що мають ефективну дату 01.01.2019 у звітному році. Ефект застосування нових та переглянутих стандартів:

- МСФЗ 16 «Оренда» дата застосування фінансовий рік, що почався 01.01.2019. Новий стандарт замінює МСБО 17 «Оренда» і всі пов'язані роз'яснення

Цей стандарт встановлює принципи визнання, оцінки, подання оренди та розкриття інформації про неї. Мета полягає у тому, щоб забезпечити надання орендарями та орендодавцями доречної інформації у такий спосіб, щоб ці операції були подані достовірно. На основі цієї інформації користувачі фінансової звітності можуть оцінити вплив оренди на фінансовий стан, фінансові результати діяльності та грошові потоки суб'єкта господарювання.

Товариство скористалося виключеннями щодо короткострокової оренди та оренди активів низької вартості, стосовно яких застосовується метод рівномірного визнання витрат.

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

Товариство провело 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 відсутні.

Для діяльності Товариства та відповідно для показників його фінансової звітності, орендні відносини не є суттєвими операціями, отже впливу на фінансовий стан та фінансові результати Товариства не справить, про що розглянуто у примітці 3.7.

Ці поправки не вплинули на фінансовий стан, фінансові результати та фінансову звітність, їх ефект відсутній:

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

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

- КТМФЗ (IFRIC) 23 «Невизначеність щодо правил обчислення податку на прибуток» Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб використовуваний Товариством підхід ґрунтувався на тому, що краще прогнозує результат вирішення невизначеності. Зокрема, Товариство повинно враховувати те, як по його очікуванням податкові органи будуть проводити перевірку податкового обліку і трактувань. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає, щоб Товариство виходило з того, що податкові органи перевіряють всі суми, які вони мають право перевірити, і ознайомляться з усією пов'язаною інформацією при проведенні своєї перевірки. Товариство повинно враховувати ймовірність того, що податкові органи будуть



приймати або відхиляти невизначені податкові трактування, при цьому обліковий процес буде визначатися цією оцінкою податкових органів. Роз'яснення IFRIC 23 вимагає від Товариства необхідної переоцінки (зміни) судження або оцінка, в разі зміни фактів і обставин, на яких ґрунтувалося це судження або оцінка, а також в результаті отримання нової інформації, яка впливає на судження або оцінку. Будь-які такі зміни повинні враховуватися в подальшому (перспективно) відповідно до МСБО 8 «Облікова політика, зміни в облікових оцінках та помилки». У таких випадках Товариство повинно застосовувати стандарт МСБО 10 «Події після звітного періоду», щоб визначити, чи є зміна, що відбулася після звітного періоду, коригуючи або нерегульованим подією.

Вплив не суттєвий або відсутній.

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

Вплив не суттєвий або відсутній.

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

Вплив не суттєвий або відсутній.

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

Вплив відсутній.

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

Вплив не суттєвий або відсутній.

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

Вплив не суттєвий або відсутній.

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

Вплив не суттєвий або відсутній.

- МСБО 23 «Витрати на позики» 14. Тією мірою, в якій організація запозичує кошти на спільні цілі і використовує їх для отримання кваліфікованого активу, організація повинна визначити суму витрат за запозиченнями, дозволена для капіталізації, шляхом множення ставки капіталізації на суму витрат на даний актив. Ставка капіталізації визначається як середньозважене значення витрат за запозиченнями стосовно всіх позик організації, що залишаються непогашеними протягом періоду. Однак організація повинна виключити з даного розрахунку суму витрат за запозиченнями стосовно



позик, отриманих спеціально для придбання кваліфікованого активу, до завершення практично всіх робіт, необхідних для підготовки цього активу до використання за призначенням або продажу. Сума витрат за запозиченнями, яку організація капіталізує протягом періоду, не повинна перевищувати суму витрат за запозиченнями, понесених протягом цього періоду.

Вплив не суттєвий або відсутній.

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

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. Дostroково не застосовується.

- Концептуальні основи фінансової звітності.

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

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

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

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

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

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

Введено дві категорії методів оцінки:

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

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

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

Набуття чинності 01.01.2020 року Керівництво Компанії вважає, що дострокове застосування призведе до більш достовірного надання інформації в умовах невизначеності, забезпечить її нейтральність і з огляду на концепцію обачності при винесенні суджень, призведе до більш якісного захисту інтересів власників.

### 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 2019 рік підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході звичайної діяльності. Річна фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не змогло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

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 2019 рік затверджена керівником Товариства 05 лютого 2020 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 2019 року по 31 грудня 2019 року.

## **3. Суттєві положення облікової політики**

### **3.1. Основи оцінки, застосована при складанні фінансової звітності**

Ця фінансова звітність підготовлена на основі історичної собівартості та справедливої вартості окремих фінансових інструментів відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». Оцінка справедливої вартості здійснюється з використанням методів оцінки фінансових інструментів, дозволених МСФЗ 13 «Оцінки за справедливою вартістю». Такі методи оцінки включають використання справедливої вартості як ціни, яка була б отримана за продаж активу, або сплачена за передачу зобов'язання у звичайній операції між учасниками ринку на дату оцінки. Зокрема, використання біржових котирувань або даних про поточну ринкову вартість іншого аналогічного за характером інструменту, аналіз дисконтованих грошових потоків або інші моделі визначення справедливої вартості. Передбачувана справедлива вартість фінансових активів і зобов'язань визначається з використанням наявної інформації про ринок і відповідних методів оцінки, а також індивідуальних облікових підходів керівництва Товариства, зокрема на підставі запланованих угод між учасниками ринку щодо купівлі-продажу фінансових інструментів.

### **3.2. Загальні положення щодо облікових політик**

#### **3.2.1. Основа формування облікових політик**

Облікові політики - конкретні принципи, основи, домовленості, правила та практика, застосовані суб'єктом господарювання при складанні та поданні фінансової звітності. МСФЗ наводить облікові політики, які, за висновком РМСБО, дають змогу скласти таку фінансову звітність, яка міститиме доречну та достовірну інформацію про операції, інші події та умови, до яких вони застосовуються. Такі політики не слід застосовувати, якщо вплив їх застосування є несуттєвим.

Облікова політика Товариства розроблена та затверджена керівництвом Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ/МСБО, зокрема, МСБО 1 «Подання фінансових звітів»; МСФЗ 9 «Фінансові інструменти»; МСФЗ 15 «Дохід від договорів з клієнтами».

#### **3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках**

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

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує МСФЗ 16 «Оренда». Вплив на фінансовий стан та фінансові результати Товариства від застосування МСФЗ 16 в 2019 році не мало суттєвого впливу.

З 1 січня 2019 року Товариство застосовує свої облікові політики Положення про Облікову політику Товариства у новій редакції від 28.12.2018 (протокол Наглядової ради №19).



### 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.

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства включає:

Баланс (Звіт про фінансовий стан) на 31.12.2019 р.;

Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) за 2019 рік;

Звіт про рух грошових коштів (за прямим методом) за 2019 рік;

Звіт про власний капітал за 2019 рік;

Примітки до фінансової звітності за 2019 рік, стислий виклад облікових політик та інша пояснювальна інформація.

### 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, оснований на методі «функції витрат» або «собівартості реалізації», згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність.

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

## 3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

### 3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

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

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

а) визнання активу в день його отримання;

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

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

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

Товариство класифікує фінансові активи як такі, що оцінюються у подальшому за справедливою вартістю на основі обох таких чинників:

а) моделі бізнесу суб'єкта господарювання для управління фінансовими активами; та

б) характеристик контрактних грошових потоків фінансового активу.

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

– фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням змін справедливої вартості (переоцінки) у прибутку або збитку;

– фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю із використанням ефективної ставки відсотка;

– фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням переоцінки в іншому сукупному доході (капіталі).

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

• фінансові зобов'язання, оцінені за амортизованою собівартістю із використанням ефективної ставки відсотка;;

• фінансові зобов'язання, оцінені за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку.

Оцінка фінансових інструментів:



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Товариство повинно визнавати резерв під збитки для очікуваних кредитних збитків за фінансовим активом, який обліковується за амортизованою вартістю. Для торгової дебіторської заборгованості застосовується спрощений метод. Справедлива вартість цінних паперів українських емітентів, які внесені до біржового списку, оцінюється за біржовим курсом організатора торгівлі.

При припиненні визнання фінансового активу повністю різниця між:

- а) балансовою вартістю (оціненою на дату припинення визнання) та
- б) отриманою компенсацією (включаючи будь-який новий отриманий актив мінус будь-яке нове взятє зобов'язання) визнають у прибутку або збитку.

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

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

### 3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

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

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

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

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



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

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

Первісна 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 переглянutoю 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 валюту, 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.

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 уМ 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 неспланих процентів за ними, які належать Товариству та обліковуються у такому банку, припиняється і відображається у складі збитків звітного періоду.

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

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

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 зараховуються відсотки, можна оцінити як теперішню вартість усіх майбутніх надходжень грошових коштів.

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

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

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 вартості, 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 придбанної інвестиційної нерухомості включає ціну її придбання та будь-які витрати, які безпосередньо віднесені до придбання. Безпосередньо віднесені витрати охоплюють, наприклад, винагороди за надання професійних юридичних послуг, податки, пов'язані з передачею права власності, та інші витрати на операцію.



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

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

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

### **3.6.Облікові політики щодо непоточних активів, утримуваних для продажу**

Товариство класифікує непоточний актив як утримуваний для продажу, якщо його балансова вартість буде в основному відшкодовуватися шляхом операції продажу, а не поточного використання. Непоточні активи, утримувані для продажу, оцінюються і відображаються в бухгалтерському обліку за найменшою з двох величин: балансовою або справедливою вартістю з вирахуванням витрат на операції, пов'язані з продажем. Амортизація на такі активи не нараховується. Збиток від зменшення корисності при первісному чи подальшому списанні активу до справедливої вартості за вирахуванням витрат на продаж визнається у звіті про фінансові результати.

### **3.7. Облікові політики щодо оренди**

Товариство, як «Орендар» класифікує 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 замість обліковувати кожний компонент оренди та будь-які пов'язані з ним компоненти, що не пов'язані з орендою як єдиний компонент оренди за виключенням вбудованих похідних інструментів, які відповідають критеріям, викладеним у параграфі 4.3.3 МСФЗ 9.

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Товариство орендує нежитлове приміщення, в якому знаходиться офіс, згідно договору № АН-01/19 від 02.01.2019 майнового найму оренди приміщення строком на один рік. Термін дії договору закінчується 31.12.2019 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 періоду, який містить дату першого застосування. Валова сума договірних орендних зобов'язань по діючому договору на звітну дату, що передує 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 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.

##### 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 рішень, 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 оферти і коригувань під час оцінки інструментів, більша або менша зміна в оцінці вартості фінансових інструментів у разі відсутності ринкових котирувань мала б істотний вплив на відображений у фінансовій звітності чистий прибуток та збиток.

Розуміючи важливість використання облікових оцінок та припущень щодо справедливої вартості фінансових активів в разі відсутності вхідних даних щодо справедливої вартості першого рівня, Керівництво Товариства планує використовувати оцінки та судження які базуються на професійній компетенції працівників Товариства, досвіді та минулих подіях, а також з використанням розрахунків та моделей вартості фінансових активів. 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 утримання 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 2019 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 15,2% 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 2019 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 19,2 % річних. Інформація, що використана для



**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	ринковий	офіційні курси НБУ



	здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості		
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	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.	Витратний	Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки

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

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



**ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

У результаті впровадження нової редакції МСФЗ 9, яка серед іншого передбачає зміну підходів до зменшення корисності фінансових інструментів було визнано резерв під ймовірне знецінення фінансових активів, в сумі 23 тис. грн.

01.09.2019 року Товариством було прийнято рішення про уцінку акцій, відповідно до МСФЗ 9, та по відношенню до яких НКЦПРФ прийнято рішення щодо заборони торгів цінними паперами, рішення про зупинку торгів акцій ПрАТ "НОВЬОЕНЕРГО" (ЄДРПОУ 33789770) на суму 4 192 тис. грн. та ПрАТ "Прометей-телеком" (ЄДРПОУ 33792630) на суму 3 830 тис. грн.

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

(тис. грн.)

Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю	1 рівень (ті, що мають котирування, та спостережувані)		2 рівень (ті, що не мають котирувань, але спостережувані)		3 рівень (ті, що не мають котирувань і не є спостережуваними)		Усього	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Дата оцінки	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
Інші довгострокові фінансові інвестиції	-	-	-	-	692	692	692	692
Довгострокова дебіторська заборгованість	-	-	-	-	780	-	780	-
Дебіторська заборгованість	-	-	-	-	1	4	1	4
Поточні фінансові інвестиції	23	20	-	-	63 408	70 534	63 431	70 554

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

За період з 01.01.2019 по 31.12.2019 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 31.12.2019	Придбання (продаж) (переведення)	Залишки станом на 31.12.2018	Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або збитки визнані
Інвестиційна нерухомість	-	2 807 (0) (42 371)	-	«Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю» 2 807 (придбання) 42371 (продаж) 39 564 (зміна справедливої вартості)
Інші довгострокові фінансові інвестиції	692	-	692	«Інші доходи», «Інші витрати» від продажу активів
Дебіторська заборгованість	1	(3)	4	«Інші доходи», «Інші витрати» від продажу активів
Поточні фінансові інвестиції	63 408	(7 126)	70 534	«Інші доходи», «Інші витрати» від продажу активів



#### ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

В вересні місяці 2019 року згідно договору купівлі-продажу земельної ділянки від 18.09.2019 року Товариством було придбано земельну ділянку у фізичної особи Мітіна А.Г. (ідент код 2717500312) площею 2,3436 га в Київській області, Обухівському районі, с.Підгірці на суму 1 373 тис. грн. Згідно звіту про екпертно - грошову оцінку земельної ділянки, та акту виконаних робіт від 01.10.2019 р., проведено дооцінку земельної ділянки в сумі 16 651 тис. грн. 07.10.2019 року земельну ділянку площею 2,3436 га переведено з інвестиційної нерухомості до складу оборотних активів утримуваних для продажу. Згідно Договору купівлі-продажу земельної ділянки від 07.10.2019 року було здійснено її подальшу реалізацію ПАТ «Страхова компанія ВУСО» (ЄДРПОУ 31650052) за 18 024 тис. грн.

В листопаді місяці 2019 року згідно договору купівлі-продажу земельної ділянки від 14.11.2019 року Товариством було придбано земельну ділянку у фізичної особи Галушак І.Р (ідент. код 3146614017) площею 3,2178 га в Київській області, Бориспільському районі, с. Ревне на суму 1 434 тис. грн. Згідно звіту про екпертно - грошову оцінку земельної ділянки, та акту виконаних робіт від 25.11.2019 р., проведено дооцінку земельної ділянки в сумі 22 912 тис. грн. 27.11.2019 року земельну ділянку площею 3,2178 га переведено з інвестиційної нерухомості до складу оборотних активів утримуваних для продажу. Згідно договору купівлі-продажу земельної ділянки від 27.11.2019 року було здійснено її подальшу реалізацію ПАТ «Страхова компанія ВУСО» (ЄДРПОУ 31650052) за 24 346 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 року на балансі Товариства обліковуються 9,05% корпоративних прав Товариства з обмеженою відповідальністю «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (ЄДРПОУ 22925951) в сумі 692 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.)

	Балансова вартість		Справедлива вартість	
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
I	x	y	x	y
Довгострокові фінансові інвестиції (корпоративні права)	692	692	692	692
Довгострокова дебіторська заборгованість	803	-	803	-
Поточні фінансові інвестиції (акції, облігації)	63 431	70 554	63 431	70 554
Грошові кошти та їх еквіваленти	18	7	18	7
Торговельна поточна дебіторська заборгованість	38 858	2 295	38 858	2 295
Поточна дебіторська заборгованість	1	3	1	3
Резерв під очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості	(23)	-	(23)	-
Поточна кредиторська заборгованість за: товари, роботи, послуги	11	13	11	13
Поточна кредиторська заборгованість із внутрішніх розрахунків	-	-	-	-
Поточні зобов'язання	-	692	-	692

Керівництво Товариства вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності. Додаткову інформацію щодо змін справедливої вартості фінансових активів в зв'язку з врахуванням ризиків наведено в п. 7.3.

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

##### 6.1. Інші доходи, інші витрати, інші операційні витрати

(тис. грн.)

	31.12.2019	31.12.2018
Інші операційні доходи	42 371	-
Дохід від зміни вартості активів, які оцінюються за справедливою вартістю	39 564	-



## ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

Дохід від нарахованих відсотків банком на залишок грошових коштів на поточних рахунках	-	-
Інші фінансові доходи	2	4
Інші доходи	40 629	13 138
<b>Всього інших доходів:</b>	<b>122 566</b>	<b>13 142</b>
Інші операційні витрати	(42 394)	-
Інші витрати	(48 665)	(2 208)
Інші фінансові витрати	(122)	-
<b>Всього інших витрат:</b>	<b>(91 181)</b>	<b>(2 208)</b>

В вересні 2019 року Товариством була здійснена реалізація цінних паперів згідно договору АН 11/19;БВ-1909/91 від 25.09.2019 р. ТОВ ТЦ «ВЕБІНЕКСТ» на суму 7 020 тис. грн. та ПрАТ «Прометей-Телеком» згідно договору АН-12/19; БВ-1909/292 від 25.09.2019 р. на суму 7 020 тис. грн. В грудні місяці 2019 року вищезазначені договори купівлі-продажу цінних паперів були розторгнуті та повернуті акції в активи Товариства на суму 14 040 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2019 року Товариство отримало доходи на загальну суму 122 566 тис. грн., в тому числі:

- дохід від реалізації земельних ділянок на суму 42 371 тис. грн.
- дохід від переоцінки земельних ділянок на суму 39 564 тис. грн.
- премія від погашення облігацій внутрішньої державної позики на суму 2 тис. грн.
- дохід від переоцінки облігацій внутрішньої державної позики на суму 15 тис. грн.
- дохід від реалізації акцій українських емітентів на суму 40 614 тис. грн;

- інші операційні витрати у вигляді собівартості земельних ділянок на суму 42 371 тис. грн.
- інші витрати у вигляді створення резерву ризиків на суму 23 тис. грн.
- інші витрати у вигляді собівартості реалізованих акцій на суму 40 590 тис. грн;
- інші витрати у вигляді собівартості реалізованих ОВДП на суму 42 тис. грн.
- інші витрати у вигляді уцінки акцій українських емітентів ПрАТ «Новуюенерго» (ЄДРПОУ 33789770) та ПрАТ «Прометей – Телеком» (ЄДРПОУ 33792630) на суму 8 032 тис. грн.
- інші витрати у вигляді уцінки облігацій ВДП на суму 1 тис. грн.
- інші фінансові витрати у вигляді дисконту пролонгованої довгострокової дебіторської заборгованості ТОВ ТЦ «ВЕБІНЕКСТ» (ЄДРПОУ 35457220) на суму 122 тис. грн.

## 6.2. Адміністративні витрати

	(тис. грн.)	
Адміністративні витрати	31.12.2019	31.12.2018
винагорода компанії з управління активами	74	66
винагорода депозитарній установі (зберігачу)	41	32
послуги Національного депозитарію України	7	6
винагорода аудиторів	35	30
винагорода оцінювачу майна	18	-
винагорода торговцю цінними паперами	49	1
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)	238	46
<b>Всього адміністративних витрат:</b>	<b>462</b>	<b>181</b>

Протягом 2019 року Товариством було визнано адміністративні витрати на загальну суму 462 тис. грн.



**ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»**

Станом на 31 грудня 2019 року тимчасові різниці відсутні, відстрочені податкові зобов'язання відсутні.

**6.3. Збитки від непоточних активів, утримувані для продажу**

Станом на 31 грудня 2019 року Товариство не має непоточних активів, утримуваних для продажу.

**6.4. Основні засоби та нематеріальні активи**

Станом на 31 грудня 2019 року Товариство не має на балансі основних засобів. Тому нарахована та накопичена амортизація станом на 31 грудня 2019 року відсутня.

Станом на 31 грудня 2019 року Товариство не має на балансі нематеріальних активів, тому нарахована та накопичена амортизація станом на 31 грудня 2019 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	31.12.2019	Надійшло (вибуло)	31.12.2018
Корпоративні права ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "БРОКЕРІДЖ ФІНАНС" – 9,05%	692	-	692
<b>Всього:</b>	<b>692</b>	<b>-</b>	<b>692</b>

Станом на 31.12.2019 року в фінансових активах Товариства обліковуються 9,05 % корпоративних прав ТОВ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» (Код за ЄДРПОУ 22925951) в сумі 692 тис. грн.

Для визначення справедливої вартості цих фінансових інвестицій було проведено розрахунки за витратним та дохідним методом на основі наявних вхідних даних у вигляді фінансової звітності за 2016, 2017 та 2018 роки. В результаті розрахунків були отримані значні розбіжності в отриманих даних. Тому, враховуючи відсутність на звітну дату оцінки фінансової звітності за 2019 рік ТОВ «БРОКЕРІДЖ ФІНАНС» Товариством, з огляду на концепцію обачності та діяльність в інтересах власників при визначенні справедливої вартості, було прийняте рішення про оцінку корпоративних прав за останньою оцінною вартістю станом на 31.12.2019 р.

Станом на 31 грудня 2019 року інші довгострокові фінансові інвестиції відображені у звітні Баланс (Звіт про фінансовий стан) в розмірі 692 тис. грн. Перекласифікації довгострокових фінансових інвестицій в інші фінансові інвестиції протягом 2019 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	31.12.2018	Частка від загального обсягу емісії або статутного капіталу емітента, %	31.12.2019	Частка від загального обсягу емісії або статутного капіталу емітента, %
Цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України (UA4000192660)	20		-	
Цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України (UA4000203228)	-		23	



Акції українських емітентів				
АТ «СК «Кремінь» - ЄДРПОУ 24559002	44 814	10,1388	15 658	3,5424
ПАТ «Отава» -ЄДРПОУ 31183822	0	0,63	0	0,63
ПрАТ «НОВЬОЕНЕРГО» - ЄДРПОУ 33789770	4 192	0,2094	0	0,2094
ПрАТ «Укргазотрейд» -ЄДРПОУ 33717616	-	-	14 604	0,7613
ПрАТ «Прометей-Телеком» - ЄДРПОУ 33792630	3 830	0,2637	0	0,2637
ПРАТ «ІФК» - ЄДРПОУ 33792667	16 774	5,9609	16 966	6,0401
ПРАТ «МЕДІУМ МЕДІУМ» Код ЄДРПОУ 35689942	924	0,9748	15 870	10,8653
ПРАТ «ФОРАМЕН» – ЄДРПОУ 38811343	-	-	310	12,4137
<b>Всього поточних інвестицій:</b>	<b>70 554</b>		<b>63 431</b>	

До складу статті «Поточні фінансові інвестиції» включені:

- акції українських емітентів на суму 70 534 тис. грн. Станом на 31.12.2019 року портфель цінних паперів, що утримувався Фондом, оцінювався по ринковій вартості, біржовий курс був відсутній.

З метою виявлення можливих ознак знецінення фінансових активів та визначення справедливої вартості Компанією був здійснений аналіз емітентів ПрАТ «Прометей-Телеком» (ЄДРПОУ 33792630) та ПрАТ «НОВЬОЕНЕРГО» (ЄДРПОУ 33789770) щодо яких НКЦПФР були прийняті відповідні рішення про заборону торгівлі цінними паперами, та здійснено переоцінку вищевказаних емітентів до 0 грн. При здійсненні аналізу була розглянута фінансова звітність зазначених емітентів, оприлюднена емітентами у визначеному чинним законодавством порядку, та враховані всі факти, щодо їхньої діяльності за результатами 2018 року. Хоча, слід зазначити, що Реєстрація випуску цінних паперів зазначених вище емітентів не скасована, емітенти цінних паперів не ліквідовані та не визнані банкрутом, ліквідаційну процедуру за рішенням суду не відкрито.

Станом на 31.12.2019 року портфель цінних паперів, що утримувався даним Фондом, оцінювався по ринковій вартості, біржовий курс був відсутній, тому переоцінка акцій не проводилась.

Протягом 2019 року проводилась переоцінка облігацій внутрішньої державної позики на загальну суму 15 тис. грн. Станом на 31.12.2019 року була проведена переоцінка облігацій внутрішньої державної позики на суму 625,15 грн. в порівнянні з листопадом 2019 р.

#### 6.7. Довгострокова дебіторська заборгованість

На звітну дату на балансі Товариства наявна довгострокова дебіторська заборгованість, яка була сформована у 2019 році. Станом на 31.12.2019 року Товариством був здійснений аналіз дебіторської заборгованості в результаті якої поточна дебіторська заборгованість по договору купівлі-продажу цінних паперів АН-12/18; БВ-1807/307 від 03.07.18 р. ТОВ ТЦ «ВЕБІНЕКСТ» (ЄДРПОУ 35457220) в зв'язку з пролонгацією договору, була перекласифікована до складу довгострокової дебіторської заборгованості. Після первісного визнання Товариство обліковує довгострокову дебіторську заборгованість за амортизованою собівартістю із урахуванням вимог до зменшення корисності. 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.

Станом на 31 грудня 2019 року довгострокова дебіторська заборгованість у Товариства складає 803 тис. грн. з урахуванням створеного резерву ризиків в сумі 23 тис. грн.

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



Резерв під збитки що оцінюється в сумі, яка дорівнює:	31.12.2019	31.12.2018	Причини змін
12-місячним очікуваним кредитним збитком, за торговельною дебіторською заборгованістю, договірними активами або дебіторською заборгованістю за орендою, для яких резерв під збитки оцінюється відповідно до параграфа 5.5.15 МСФЗ 9	23	-	Перекласифікація з поточної дебіторської заборгованості до довгострокової.
Разом	23	-	

**6.8. Запаси**

За звітний рік станом на 31 грудня 2019 року запаси відсутні.

**6.9. Грошові кошти**

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

Протягом звітного 2019 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 2018 та 2019 роках Товариство не проводило операцій з іноземною валютою.

(тис. грн.)

Показники	31.12.2019	31.12.2018
Грошові кошти та їх еквіваленти	18	7
Поточний рахунок в національній валюті	18	7
<b>Всього:</b>	<b>18</b>	<b>7</b>

Поточний рахунок у національній валюті відкрито у АТ «ПУМБ» та АБ «Сбербанк». Залишок коштів в національній валюті станом на 31 грудня 2019 року становив: АТ «ПУМБ» в сумі 6 тис. грн., АБ «Сбербанк» в сумі 12 тис. грн.

Протягом 2019 року Товариство не розміщувало кошти на депозитних рахунках в банках.

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

	31.12.2019	31.12.2018
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	38 858	2 295
Дебіторська заборгованість за розрахунками (за виданими авансами)	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніми розрахунками	-	-
Інша поточна дебіторська заборгованість	1	4
Очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості	-	-
<b>Всього дебіторська заборгованість:</b>	<b>38 859</b>	<b>2 299</b>

Дебіторська заборгованість за строками погашення наведена у таблиці нижче:

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
31.12.2018				
Дебіторська заборгованість за продукцію, товари, роботи, послуги	2 295	2 295	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками (за виданими авансами)	-	-	-	-
Дебіторська заборгованість за розрахунками із внутрішніми розрахунками	-	-	-	-



Інша поточна дебіторська заборгованість	4	4	-	-
<b>31.12.2019</b>				
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 заборгованість	1	1	-	-

Дебіторська заборгованість за розрахунками з реалізації цінних паперів відображена Товариством у звітні Баланс (Звіт про фінансовий стан) станом на 31 грудня 2019 року у розмірі 38 858 тис. грн. Дебіторська заборгованість Товариства є короткостроковою та не має забезпечення. Прострочена дебіторська заборгованість станом на 31.12.2019 року – відсутня. Товариство проводить аналіз та оцінку рівня кредитного ризику з використанням індивідуального підходу до контрагента.

Станом на 31 грудня 2019 року «Інша поточна дебіторська заборгованість» відображена Товариством у звітні Баланс (Звіт про фінансовий стан) і складається з передплати постачальникам Товариства за майбутні послуги в сумі 1 тис. грн. Інша поточна дебіторська заборгованість є короткостроковою і буде погашена протягом 2020 року.

Станом на 31.12.2019 року резерв під очікувані кредитні збитки щодо дебіторської заборгованості становить 0 (нуль).

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

#### 6.11. Статутний капітал, інший додатковий капітал

Станом на 01.01.2019 року Статутний капітал зареєстрований у сумі 100 000 000,00, сплачений у загальній номінальній вартості 31 400 000,00 грн.

03 жовтня 2019 року позачерговими Загальними зборами учасників Фонду було прийнято рішення про зменшення статутного капіталу, з метою приведення його у відповідність із загальною номінальною вартістю акцій, що перебувають в обігу, та про зміну складу Наглядової ради Фонду. Державна реєстрація змін до статуту здійснена 22 жовтня 2019 року.

Головою Наглядової ради Фонду затверджено Боярченко Олену Миколаївну.

Станом на звітну дату зареєстрований та сплачений статутний капітал Фонду становить 31 400 тис. грн.

Станом на 31.12.2019 р. зміни до Проспекту емісії акцій Публічного акціонерного товариства «Закритий недиверсифікований корпоративний інвестиційний фонд «АЛЬТЕРА ФІНАНС – ФОНД НЕРУХОМОСТІ», у зв'язку із зменшенням розміру статутного капіталу Фонду, в НКЦПФР не зареєстровано.

На дату складання відповідних приміток долі учасників Товариства розподілились наступним чином:

Повне найменування	Загальна номінальна вартість акцій, грн.	Частка в статутному капіталі Фонду, %**
<b>Зареєстрований капітал</b>	<b>31 400 000,00</b>	<b>100,00</b>
<b>Сплачений капітал</b>	<b>31 400 000,00</b>	<b>100,00</b>
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
ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «ФОРАМЕН» (ЄДРПОУ 38811343)	870 000,00	2,77



## ПАТ ЗН КІФ «АЛЬТЕРА ФІНАНС - ФОНД НЕРУХОМОСТІ»

ПрАТ «Альтера Фінанс» (ЄДРПОУ 30702104)	1 113 000,00	3,55
АТ СК «Кремінь» (ЄДРПОУ 24559002)	5 900 000,00	18,79
ПрАТ "Укргазотрейд" (ЄДРПОУ 33717616)	9 496 000,00	30,24
ТОВ «ФОНД К-1» (ЄДРПОУ 34618472)	40 000,00	0,13
ПрАТ СК «Страхові гарантії» (ЄДРПОУ 21957067)	1 435 000,00	4,57
ТОВ "АЛЬФАКВАНТА ЛТД" (ЄДРПОУ 35810991)	506 000,00	1,61
ТОВ "ФК "СПЕКТР" (ЄДРПОУ 40398859)	1 569 000,00	4,99
ТОВ «ФК ІНКОН ФІНАНС»(ЄДРПОУ 40398953)	2 421 000,00	7,71
ПрАТ СК «Гранд-Поліс» (ЄДРПОУ 32909477),	2 005 000,00	6,39
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

**\*\* Розрахунок відсотка здійснюється відносно акцій корпоративного фонду, що перебувають в обігу.**

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

(тис.грн.)

Стаття	31.12.2019	31.12.2018
Зареєстрований капітал	31 400	100 000
Додатковий капітал (Емісійний дохід)	376	376
Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)	71 993	41 070
Неоплачений капітал	-	(68 600)
Вилучений капітал	-	
<b>Разом, власний капітал</b>	<b>103 769</b>	<b>72 846</b>
Рядок 1495 Балансу (Звіт про фінансовий стан)		

#### Статутний капітал

Станом на 31.12.2019 року статутний капітал Товариства складає 31 400 000,00 (тридцять один мільйон чотириста тисяч) гривень.

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

На кінець 2019 року розміщено 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 31.12.2019 року - відсутній.

Викупу власних акцій у учасників Фонду не здійснювалося.

Номінальна вартість однієї акції становить 1 тисяча гривень.

Код ISINUA4000035166

#### Емісійний дохід

Товариство протягом 2019 року не розмішувало власні акції та не отримувало емісійного доходу.

#### Дивіденди

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



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

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

Станом на дату фінансової звітності Товариство не нараховувало та не виплачувало дивідендів своїм інвесторам.

#### **Нерозподілений прибуток (непокритий збиток)**

Станом на 31 грудня 2019 року нерозподілений прибуток Товариства на суму 71 993 тис. грн. у складі власного капіталу відображає інформацію про наявність і рух сум накопичених протягом 2008 – 2019 років нерозподіленого прибутку (збитку). За результатами діяльності Товариства за звітний період було отримано прибуток в розмірі 30 923 тис. грн.

#### **Резервний капітал**

Станом на 31.12.2019 року - резервний капітал в Товаристві не створювався.

#### **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 не суттєвістю.

#### **6.14. Персонал та оплата праці**

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 у будинку 19-Б за Договором майнового найму – оренди приміщення № АН-01/19 від 02.01.2019 року. Оренда є операційною. Строк дії договору з 02 січня по 31 грудня 2019 року. Розмір орендних платежів відображає ринкові тенденції. Платежі по операційній оренді відносяться на витрати рівномірно протягом строку оренди.

Станом на 31.12.2019 року заборгованість за операціями з оперативної оренди відсутня.

#### **6.18. Торгова та інша кредиторська заборгованість**

	(тис. грн.)	
	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Поточна кредиторська заборгованість за роботи, послуги	11	14
Розрахунки з бюджетом	-	-
Інші поточні зобов'язання	-	-
<b>Всього кредиторська заборгованість:</b>	<b>11</b>	<b>14</b>

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

В результаті своєї фінансово – господарської діяльності у Товариства, станом на 31.12.2019 року обліковується поточне зобов'язання у сумі 11 тис. грн., - це:

- поточна кредиторська заборгованість за послуги перед контрагентами, у сумі 11 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 2018 року та 2019 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 2019 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.

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 31.12.2019 р. було проведено розрахунок такої дебіторської заборгованості:

(Тис. грн.)

Найменування контрагента	Планова дата погашення	Номінальна вартість	Остання оцінна вартість по балансу	Ставка дисконту на 31.12.2019	Амортизація	Оцінна вартість на 31.12.2019
ТОВ «ТЦ ВЕБІННЕКСТ» АН-12/18; БВ-1807/307; (03.07.2018)	31.12.2020	2 465	925	0,152	-122	803

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 31.12.2019 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 Татяна 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	Акціонерне товариство "Страхова компанія "КРЕМІНЬ"	Учасник – 18,79 % частка від сплаченого Статутного капіталу	24559002
7	Приватне акціонерне товариство "Укргазотрейд"	Учасник – 30,24 % частка від сплаченого Статутного капіталу	33717616

Протягом 2018 року та 2019 року Товариство не здійснювало операцій з продажу та закупівлі товарів, робіт і послуг між пов'язаними сторонами – фізичними особами.

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	2019		2018	
		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"	8	8	12	12
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.

### 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.

Товариство не залучало протягом звітного періоду кредитні ресурси. Ризик збитків від похідних фінансових інструментів за монетарними інвестиційними контрактами та депозитами на поточних рахунках відсутній завдяки тому, що операції з ними не проводились. У зв'язку з відсутністю в активах Фонду депозитних рахунків в банках кредитні ризики, за цими операціями протягом 2019 року, Фондом не розглядалися.

Система реакції на кредитні ризики включає процедури прийняття та реалізації рішень зі зміни структури портфелю активів Фонду у відповідь на події невиконання чи неналежного виконання емітентом своїх зобов'язань та/чи зміни кредитного рейтингу емітента та процедури контролю за дотриманням обмежень щодо диверсифікації інвестування у боргові інструменти у відповідності до законодавства та регламентуючих документів Товариства.

Станом на дату річної фінансової звітності кредитний ризик по фінансовим активам є низьким, що підтверджується чинниками, які враховують специфіку контрагентів, загальні економічні умови та оцінку як поточного, так і прогностичного напрямків зміни умов станом на звітну дату.

За результатами проведеного аналізу, враховуючи підходи затверджені в Товаристві у межах системи управління ризиками, Керівництво прийшло висновку, що з дати первісного визнання



кредитний ризик контрагентів не зазнав зростання і є низьким. Факти, які б свідчили про ризик невиконання зобов'язання у Товариства відсутні. Для визначення ризиків ймовірних збитків в Товаристві використовується модель розрахунку з використанням комплексного аналізу як якісних показників так і кількісних показників, а також модель спрощеного підходу до торговельної дебіторської заборгованості, договірних активів.

Для дебіторської заборгованості, яка має ознаки непогашеної у строк більше 12 місяців та переходить у стан пролонгації, Товариство створює резерв ризиків. Визначення значення відсотка від суми заборгованості для розрахунку резерву ризиків для такої дебіторської заборгованості, у розмірі 10% річних з поквартальним визначенням резерву ризиків, ґрунтується на професійному судженні Товариства та включає до визначення середнє значення таких показників як рівень інфляції в Україні, показник середньозваженої вартості довгострокових депозитів за даними статистичної звітності банків України, прогнозований рівень ризику для відповідного контрагента такого виду дебіторської заборгованості. Проте дане значення відсотку для розрахунку резерву може бути додатково уточненим для відповідного боржника, якщо є суттєві підстави та об'єктивні докази, пов'язані з його можливістю погашення відповідної заборгованості.

(тис. грн.)

Найменування дебітора станом на 31.12.2019	Резерв пролонгованої дебіторської заборгованості = 2,5% станом на 31.12.2019
ТОВ "ТЦ ВЕБІННЕКСТ" АН-12/18; БВ-1807/307; 03.07.2018	23

### 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. В активах Товариства відсутні акції, які мають активний ринок, тому цей ризик для Фонду низький або взагалі відсутній.

В активах Фонду є цінні папери, щодо яких НКЦПФР прийняло рішення про заборону торгівлі, тож згідно МСФЗ 9 «Фінансові інвестиції» 01.09.2019 року була зроблена переоцінка наступних цінних паперів:

Назва ЦП	ISIN	Кількість ЦП, шт	Балансова вартість, тис. грн.	Сума переоцінки, тис. грн.	Балансова вартість після переоцінки, тис. грн.
ПрАТ "НОВЫОЕНЕРГО" ЄДРПОУ 33789770	UA4000110357	418 772	4 192	-4 192	0,00
ПрАТ "Прометей- телеком" ЄДРПОУ 33792630	UA4000093868	395 587	3 830	-3 830	0,00

В разі не зняття заборони торгівлі, Товариство наражається на ризик втрати значної частки вартості активів.

Інший ціновий ризик – це ризик того, що справедлива вартість або майбутні грошові потоки від фінансового інструмента коливатимуться внаслідок змін ринкових цін (окрім тих, що виникають унаслідок відсоткового ризику чи валютного ризику), незалежно від того, чи спричинені вони чинниками, характерними для окремого фінансового інструмента або його емітента, чи чинниками, що впливають на всі подібні фінансові інструменти, з якими здійснюються операції на ринку.

В активах Товариства відсутні активи, які зменшуються внаслідок зростання процентних ставок, також не має і активів з правом емітента змінювати свої зобов'язання за борговими цінними паперами. Станом на звітну дату фінансової звітності фінансові інструменти, що можуть коливатися внаслідок змін ринкових процентних ставок відсутні, тому у 2019 році ризик процентної ставки не розглядався.

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

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



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

Оцінку валютних ризиків на основі аналізу чутливості Товариство не здійснювалось 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:

Тип активу	Балансова вартість, тис. грн.	% можливої зміни до вартості активів	Потенційний вплив на чисті активи Товариства	
			Сприятливі зміни (зростання вартості)	Несприятливі зміни
Цінні папери, погашення та отримання доходу за якими гарантовано Кабінетом Міністрів України	23	0,02	+23	-23

Потенційна зміна вартості даного активу не є суттєвою.

### 7.3.3. Ризик ліквідності

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

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

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

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

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

(тис. грн.)						
На звітну дату 31.12.2019	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
1	2	3	4	5	6	7
Короткострокові позики банку	-	-	-	-	-	-
Торговельна та інша кредиторська заборгованість	11	-	-	-	-	11
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
<b>Всього:</b>	<b>11</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11</b>



На звітну дату 31.12.2018	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	700	6	-	-	-	706
Поточна заборгованість за довгостроковими зобов'язаннями	-	-	-	-	-	-
<b>Всього:</b>	<b>700</b>	<b>6</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>706</b>

#### 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.

Управління капіталом Товариства спрямовано на досягнення наступних цілей:

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

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

#### 7.5. Події після Балансу

03 січня 2020 року відбулися збори Наглядової Ради ПАТ «ЗН КІФ «Альтера Фінанс – Фонд Нерухомості», на яких затвердили винагороду Компанії з управління активами за грудень 2019 р. в сумі 8 651 грн.37 коп. та річний перерахунок винагороду Компанії з управління активами за 2019 рік в сумі 30 грн. 68 коп. (протокол Наглядової Ради № 1 від 03 січня 2020 року).

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

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

І. В. Скоренко

Головний бухгалтер  
ПрАТ «КУА «Альтера Ессет Менеджмент»



Н. Ю. Фрикова

05 Лютого 2020 року



