

ПРИМІТКИ ДО ФІНАНСОВОЇ ЗВІТНОСТІ ЗА РІК, ЩО ЗАКІНЧИВСЯ 31 ГРУДНЯ 2016 РОКУ

ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив»

1. Інформація про Товариство

Публічне акціонерне товариство «Закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд «Ріелті – Актив» засновано 28 березня 2012р. як закритий недиверсифікований венчурний корпоративний інвестиційний фонд з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Товариство отримало свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 08 червня 2012р. №00053 «Про внесення інституту спільного інвестування до Єдиного реєстру інститутів спільного інвестування» та свідоцтво Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 18 червня 2012р. №2057 «Про включення до державного реєстру фінансових установ, які надають фінансові послуги на ринку цінних паперів».

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

Вид діяльності за КВЕД-2010 - 64.30: трасти, фонди та подібні фінансові суб'єкти.

Діяльність із спільного інвестування є виключною діяльністю Товариства.

Товариство провадить свою діяльність відповідно до Цивільного кодексу України, Господарського кодексу України, Законів України «Про інститути спільного інвестування», «Про цінні папери та фондовий ринок», «Про національну депозитарну систему та особливості електронного обігу цінних паперів в Україні» та чинного законодавства України, нормативно-правових актів Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку, Статуту, Регламенту та внутрішніх документів Товариства.

Засновниками товариства є:

1. ТОВ «Компанія «Деметра», код за ЄДРПОУ 35623745
2. ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку», код за ЄДРПОУ 37833649.

Юридична адреса товариства: м. Київ, вул. Щорса, буд.31.

Органами Товариства є: Загальні збори акціонерів, Наглядова рада.

Управління активами Товариства здійснює Товариство з обмеженою відповідальністю «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку» (код ЄДРПОУ 37833649, місцезнаходження: м. Київ, вулиця Щорса, буд.31), яка має ліцензію Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку (НКЦПФР) на провадження професійної діяльності на фондовому ринку (діяльності з управління активами) серії АД №034311 виданою згідно рішення НКЦПФР від 22.12.2011р. №1166. Термін дії ліцензії необмежений.

Власних філій та представництв станом на звітну дату Товариство не має.

2. Основа складання фінансової звітності

2.1. Достовірне подання та відповідність МСФЗ

Фінансова звітність Товариства є фінансовою звітністю загального призначення, яка сформована з метою достовірного відображення та 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 2016 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 на 01 січня 2015 року, що офіційно оприлюднені на веб-сайті Міністерства фінансів України.

Підготовлена Товариством фінансова звітність чітко та без будь-яких застережень відповідає всім вимогам чинних МСФЗ з врахуванням змін, внесених РМСБО станом на 01 січня 2015 року, дотримання яких забезпечує достовірне подання інформації в фінансовій звітності, а саме, доречної, достовірної, зіставної та зрозумілої інформації.

При формуванні фінансової звітності Товариство керувалося також вимогами національних законодавчих та нормативних актів щодо організації і ведення бухгалтерського обліку та складання фінансової звітності в Україні, які не протирічать вимогам МСФЗ.

Дата переходу на МСФЗ 01 січня 2012 року.

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

В складі МСФЗ, офіційно наведених на веб-сайті Міністерства фінансів України, оприлюднено стандарт МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» який набуває чинності 01 січня 2018 року.

Оскільки застосування МСФЗ раніше дати набуття чинності дозволяється, то керівництво Товариства прийняло рішення про застосування МСФЗ 9 «Фінансові інструменти» до фінансових звітів Товариства за період, що закінчується 31 грудня 2015 року та 31 грудня 2016 року. МСФЗ 9 впроваджує нові вимоги до класифікації та оцінки фінансових активів і зобов'язань. Але положення цього стандарту суттєво не впливає на фінансову звітність Товариства з огляду на відсутність фінансових інструментів, оцінка та класифікація яких змінилися б.

Станом на 1 січня 2016 р. прийнято також застосування нових стандартів та інтерпретацій, перелік яких зазначено нижче:

МСФЗ (IFRS) 14 «Рахунки відкладених тарифних різниць»

Поправки до МСФЗ (IFRS) 11 «Угоди про спільну діяльність»

Поправка до МСФЗ (IAS) 16 і МСФЗ (IAS) 38 «Роз'яснення допустимих методів амортизації»

Поправки до МСФЗ (IAS) 16 і МСФЗ (IAS) 41 «Сільське господарство: плодіві культури»

Поправки до МСФЗ (IAS) 27 «Метод дольової участі в окремій фінансовій звітності»

Поправки до МСФЗ (IFRS) 10, МСФЗ(IFRS)12 і МСФЗ (IAS) 28 «Застосування винятку з вимоги консолідації для інвестиційних компаній»

Поправки до МСФЗ (IAS) 1 відповідно до Ініціативи з покращення якості розкриття інформації Щорічні удосконалення МСФЗ 2012 - 2014 року.

Перелічені вище стандарти та поправки не мають суттєвого впливу на фінансове положення та фінансовий результат Товариства.

2.3. Валюта подання звітності та функціональна валюта, ступінь округлення

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

2.4. Припущення про безперервність діяльності

Фінансова звітність Товариства підготовлена виходячи з припущення безперервності діяльності, відповідно до якого реалізація активів і погашення зобов'язань відбувається в ході

звичайної діяльності. Фінансова звітність не включає коригування, які необхідно було б провести в тому випадку, якби Товариство не могло продовжити подальше здійснення фінансово-господарської діяльності відповідно до принципів безперервності діяльності.

2.5. Рішення про затвердження фінансової звітності

Фінансова звітність Товариства має бути затверджена до випуску (з метою оприлюднення) Загальними зборами Товариства не пізніше 24 березня 2017 року. Ні учасники Товариства, ні інші особи не мають права вносити зміни до цієї фінансової звітності після її затвердження до випуску.

2.6. Звітний період фінансової звітності

Звітним періодом, за який формується фінансова звітність, вважається календарний рік, тобто період з 01 січня по 31 грудня 2016 року.

3. Суттєві положення облікової політики.

3.1. Основа (або основи) оцінки, застосована при складанні фінансової звітності

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

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 наглядовою радою Товариства відповідно до вимог МСБО 8 «Облікові політики, зміни в облікових оцінках та помилки» та інших чинних МСФЗ, зокрема, МСФЗ 9 «Фінансові інструменти», який застосовується Товариством раніше дати набуття чинності.

В своїй обліковій політиці Товариство керується принципами наступності, достовірності, повноти висвітлення, превалювання сутності над формою, несуперечності, раціональності, відкритості, суттєвості, своєчасності відображення, автономності, обачності, безперервності, нарахування та відповідності доходів та витрат, послідовності та історичної (фактичної) собівартості.

Облікова політика в Товаристві застосовується до подій та операцій з часу їх виникнення.

3.2.2. Інформація про зміни в облікових політиках

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

3.2.3. Форма та назви фінансових звітів

Перелік та назви форм фінансової звітності Товариства відповідають вимогам, встановленим НП(С)БО 1 «Загальні вимоги до фінансової звітності».

3.2.4. Методи подання інформації у фінансових звітах

Згідно НП(С)БО 1 «Звіт про фінансові результати (Звіт про сукупний дохід) передбачає подання витрат, визнаних у прибутку або збитку, за класифікацією, основою на методі "функції витрат" або "собівартості реалізації", згідно з яким витрати класифікують відповідно до їх функцій як частини собівартості чи, наприклад, витрат на збут або адміністративну діяльність. Проте, оскільки інформація про характер витрат є корисною для прогнозування майбутніх грошових потоків, то ця інформація наведена в п. 6.1 цих Приміток.

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 їх виплат. Інформація про основні види грошових надходжень та грошових виплат формується на підставі облікових записів Товариства.

3.3. Облікові політики щодо фінансових інструментів

3.3.1. Визнання та оцінка фінансових інструментів

Товариство визнає фінансовий актив або фінансове зобов'язання у балансі, коли і тільки коли воно стає стороною контрактних положень щодо фінансового інструмента. Операції з придбання або продажу фінансових інструментів визнаються із застосуванням обліку за датою розрахунку, тобто на дату, коли актив або зобов'язання будуть передані Товариству (визнання інструменту), або з якого актив або зобов'язання передаються Товариством (припинення визнання інструменту).

Товариство визнає такі категорії фінансових активів:

- фінансові активи, що оцінюються за справедливою вартістю з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку;
- фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю.

Товариство визнає такі категорії фінансових зобов'язань:

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

Під час первісного визнання фінансового активу або фінансового зобов'язання Товариство оцінює їх за їхньою справедливою вартістю плюс операційні витрати, які безпосередньо належать до придбання або випуску фінансового активу чи фінансового зобов'язання.

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

3.3.2. Грошові кошти та їхні еквіваленти

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

.....

Термін МСФЗ «депозит до запитання» відповідає терміну «депозит на вимогу», який застосовується у банківському законодавстві. Відповідно до пункту 1.1 Положення про порядок здійснення банками України вкладних (депозитних) операцій з юридичними і фізичними особами, затвердженого постановою Правління Національного банку України від 03.12.2003 № 516, «вклади (депозити) на вимогу – це грошові кошти або банківські метали, що розміщені вкладниками в банках на умовах видачі вкладу (депозиту) на першу вимогу вкладника або здійснення платежів за розпорядженням власника рахунку».

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 проводяться в національній валюті та в іноземній валюті.

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

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

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. Дебіторська заборгованість

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

Дебіторська заборгованість визнається у звіті про фінансовий стан тоді і лише тоді, коли Товариство стає стороною контрактних відношень щодо цього інструменту.

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

По терміну погашення дебіторська заборгованість ділиться на поточну та довгострокову.

Після первісного визнання подальша оцінка довгострокової дебіторської заборгованості здійснюється за амортизованою собівартістю із застосуванням методу ефективного відсотка.

Позики, надані Товариством з фіксованим терміном погашення і на які проценти не нараховуються, після первісного визнання відображаються за амортизованою вартістю з використанням методу ефективного відсотка, встановленого на рівні облікової ставки Національного банку України.

Позики, надані Товариством з фіксованим терміном погашення і на які нараховуються проценти, після первісного визнання оцінюються з урахуванням ставки дисконтування процентної ставки, визначеної договором.

Поточна заборгованість оцінюється за сумою первісного рахунку-фактури (акту наданих послуг), якщо вплив дисконтування є несуттєвим, за мінусом можливого резерву зменшення корисності.

.....

Якщо є об'єктивне свідчення того, що відбувся збиток від зменшення корисності, балансова вартість активу зменшується на суму таких збитків із застосуванням в бухгалтерському обліку рахунку резервів. Резерв на покриття збитків від зменшення корисності визначається як різниця між балансовою вартістю та теперішньою вартістю очікуваних майбутніх грошових потоків. Визначення суми резерву на покриття збитків від зменшення корисності відбувається на основі аналізу дебіторів та відображає суму, яка, на думку керівництва, достатня для покриття понесених збитків. Резерви створюються на основі індивідуальної оцінки окремих дебіторів. Фактори, які Товариство розглядає при визначенні того, чи є у нього об'єктивні свідчення наявності збитків від зменшення корисності, включають інформацію про тенденції непогашення заборгованості у строк, ліквідність, платоспроможність боржника. Сума збитків визнається у прибутку чи збитку. Якщо в наступному періоді сума збитку від зменшення корисності зменшується і це зменшення може бути об'єктивно пов'язаним з подією, яка відбувається після визнання зменшення корисності, то попередньо визнаний збиток від зменшення корисності сторнується за рахунок коригування резервів. Сума сторнування визнається у прибутку чи збитку. У разі неможливості повернення дебіторської заборгованості вона списується за рахунок створеного резерву на покриття збитків від зменшення корисності.

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

До фінансових активів, що оцінюються за справедливою вартістю, з відображенням результату переоцінки у прибутку або збитку, відносяться частки господарських товариств та боргові цінні папери (векселі), які Товариство не має наміру тримати до дати їх погашення у портфелі до погашення.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за справедливою вартістю.

Справедлива вартість фінансових активів, торгівля якими здійснюється на активних ринках на кожен звітну дату, визначається виходячи з ринкових котирувань.

Фінансові інвестиції у вигляді часток господарських товариств не обертаються на активному ринку цінних паперів. Справедлива вартість їх визначається альтернативним методом як частка у власному капіталі об'єкту інвестування.

Боргові цінні папери (векселі, які Товариство тримає з метою продажу) не обертаються на активному ринку і не мають ринкової ціни котирування. Справедлива вартість таких векселів визначається Товариством на рівні собівартості з урахуванням зменшення корисності.

3.3.5. Фінансові активи, що оцінюються за амортизованою собівартістю

До фінансових активів, що оцінюються за амортизованою собівартістю, Товариство відносить векселі, що утримуються до їх погашення.

Після первісного визнання Товариство оцінює їх за амортизованою собівартістю, застосовуючи метод ефективного відсотка, за вирахуванням збитків від знецінення, якщо вони є.

3.3.6. Зобов'язання.

Поточні зобов'язання – це зобов'язання, які відповідають одній або декільком із нижченаведених ознак:

- Товариство сподівається погасити зобов'язання або зобов'язання підлягає погашенню протягом дванадцяти місяців після звітного періоду;

- Товариство 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.

3.3.7. Припинення визнання активів та зобов'язань

Товариство припиняє визнання активів в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

а) актив продається, погашається, списується (у т. ч. за рахунок створених резервів) або передається без збереження всіх ризиків і винагород від володіння ним;

б) строк дії прав на грошові потоки від фінансового активу, що визначені умовами договору, закінчується;

в) відбувається обмін активу на новий за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного активу в обліку визнається новий актив).

Товариство припиняє визнання зобов'язань в фінансовому обліку, якщо має місце будь-яка з наступних подій:

а) зобов'язання продається, погашається чи анулюється;

б) строк дії зобов'язання, визначений умовами договору, закінчується;

в) відбувається обмін зобов'язання на нове за суттєво відмінними умовами (у такому разі разом з припиненням визнання первісного зобов'язання в обліку визнається нове зобов'язання).

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 оренди

Оренда активів, за якою ризики та винагороди, пов'язані з правом власності на актив, фактично залишаються в орендодавця, класифікується як операційна оренда. Орендні платежі за угодою про операційну оренду визнаються як витрати на прямолінійній основі протягом строку оренди. Затрати, включаючи амортизацію, понесені при отриманні доходу від оренди, визнаються як витрати.

3.5. 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.

Згідно пункту ПКУ 141.6.1. звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо).

3.6. Облікові політики щодо інших активів та зобов'язань

3.6.1. 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.

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

3.7.1. Доходи та витрати

Доходи та витрати визнаються за методом нарахування.

Дохід – це збільшення економічних вигід протягом облікового періоду у вигляді надходження чи збільшення корисності активів або у вигляді зменшення зобов'язань, результатом чого є збільшення чистих активів, за винятком збільшення, пов'язаного з внесками учасників.

Дохід визнається у звіті про прибутки та збитки за умови відповідності визначенню та критеріям визнання. Визнання доходу відбувається одночасно з визнанням збільшення активів або зменшення зобов'язань.

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
- г) 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, коли встановлено право на отримання коштів.

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.

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 Товариства інформації про поточні події, фактичні результати можуть зрештою відрізнятись від цих розрахунків. Області, де такі судження є особливо важливими, області, що характеризуються високим рівнем складності, та області, в яких припущення й розрахунки мають велике значення для підготовки фінансової звітності за МСФЗ, наведені нижче.

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.

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 очікуваних термінів утримування фінансових інструментів

Керівництво Товариства застосовує професійне судження щодо термінів утримання фінансових інструментів, що входять до складу фінансових активів. Професійне судження за цим питанням ґрунтується на оцінці ризиків фінансового інструменту, його прибутковості й динаміці та інших факторах. Проте існують невизначеності, які можуть бути пов'язані з призупиненням обігу цінних паперів, що не є підконтрольним керівництву Товариства фактором і може суттєво вплинути на оцінку фінансових інструментів.

4.4. 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 визнається виходячи з власного професійного судження керівництва за наявності об'єктивних даних, що свідчать про зменшення передбачуваних майбутніх грошових потоків за даним активом у результаті однієї або кількох подій, що відбулися після визнання фінансового активу.

4.5. Судження щодо визнання економіки у стані гіперінфляції, відповідно до положень МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції».

Відповідно до пункту 3 МСБО 29 «Фінансова звітність в умовах гіперінфляції» показником гіперінфляції є характеристики економічного середовища країни. Ці характеристики є кількісними та якісними.

Щодо аналізу кількісного фактору. Статистичні дані Міністерства статистики України свідчать, що кумулятивний рівень інфляції за останні три роки наблизився та перевищив 100%. Цей показник не на багато вище за 100% і складає лише 101,2% на кінець 2016 року. Товариство очікує, що за результатами 2017 року рівень інфляції зменшиться. Національний банк України прогнозує рівень інфляції на 2017 рік – 9,1 %, на 2018 рік – 6%. Міжнародний валютний фонд прогнозує рівень інфляції в Україні на 2017 рік у розмірі 8,5 %. При цьому, за попередні роки рівень інфляції складав: за 2014 рік – 24,9 %, за 2015 рік – 43,3 %, за 2016 рік – 12,4 %. Тобто у наступні роки кумулятивний рівень інфляції за останні три роки не буде перевищувати 100%.

Аналіз якісних факторів пункту 3 МСБО 29 не дає аргументованих доказів того, що економіка України є гіперінфляційною, а саме:

- немає офіційно підтверженої інформації, що основна маса населення віддає перевагу збереженню своїх цінностей у формі немонетарних активів або у відносно стабільній іноземній валюті і що суми, утримувані в національній валюті, негайно інвестуються для збереження купівельної спроможності;

- немає офіційно підтвердженої інформації і даних, що основна маса населення розглядає грошові суми не в національній грошовій одиниці, а у відносно стабільній іноземній валюті. За офіційними даними Нацбанку України схильність до заощаджень населення на цей час досі становить величину нижче нуля, тобто основна маса населення витрачає раніше заощаджені кошти;

- відсоткові ставки, реальна заробітна плата та ціни формуються ринком (тобто через попит та пропозицію) і не обов'язково індексуються згідно індексу інфляції. Індксації підлягає лише частка заробітної плати і лише при деяких умовах;

- немає офіційно підтвердженої інформації та спостереження, що продаж та придбання на умовах відстрочки платежу підприємствами здійснюється за цінами, які компенсують очікувану втрату купівельної спроможності протягом періоду відстрочки платежу, навіть якщо цей строк є коротким.

До того ж МСБО 29 не встановлює абсолютного рівня, на якому вважається, що виникає гіперінфляція. Необхідність перераховувати показники фінансових звітів, згідно з цим Стандартом, є питанням судження управлінського персоналу підприємства.

Отже, здійснивши аналіз кількісного та якісних факторів, Товариство дійшло висновку щодо недостатності характеристик, які свідчать, що загальний стан економіки країни є гіперінфляційним. Тому управлінським персоналом було прийняте рішення не застосовувати за результатами 2016 року норми МСБО 29 і не здійснювати перерахунок показників фінансової звітності.

Але, поряд з тим, Товариство буде слідкувати за рівнем інфляції протягом 2017 та наступних років, враховуючи, що функціональною валютою підприємства є українська гривня.

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:

| Класи активів та зобов'язань, оцінених за справедливою вартістю | Методики оцінювання | Метод оцінки (ринковий, дохідний, витратний) | Вихідні дані |
|---|---|--|--|
| Грошові кошти та їх еквіваленти та депозити до запитання | Первісна та подальша оцінка грошових коштів та їх еквівалентів здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює їх номінальній вартості | Ринковий | Офіційні курси НБУ |
| Боргові цінні папери що утримуються для продажу | 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 справедливою вартістю. | Ринковий, дохідний | Офіційні біржові курси організаторів торгів на дату оцінки, котирування аналогічних боргових цінних паперів, дисконтовані потоки грошових коштів |
| Частки в статутному капіталі інших підприємств | Первісна оцінка часток в статутному капіталі здійснюється за їх справедливою вартістю, яка зазвичай дорівнює ціні операції, в ході якої був отриманий актив. Подальша оцінка здійснюється за справедливою вартістю на дату оцінки як частка у | Витратний | Фінансова звітність |

| | | | |
|----------------------------|--|-----------|---|
| | власному капіталі об'єкту інвестування. | | |
| Дебіторська заборгованість | Первісна та подальша оцінка дебіторської заборгованості здійснюється за справедливою вартістю, яка дорівнює вартості погашення, тобто сумі очікуваних контрактних грошових потоків на дату оцінки. | Дохідний | Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вхідні грошові потоки |
| Поточні зобов'язання | Первісна та подальша оцінка поточних зобов'язань здійснюється за вартістю погашення | Витратний | Контрактні умови, ймовірність погашення, очікувані вихідні грошові потоки |

5.2. Рівень ієрархії справедливої вартості, до якого належать оцінки справедливої вартості

| 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 | |
|--|---|----------|--|----------|--|----------|----------|----------|
| | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 | 2016 | 2015 |
| Дата оцінки | 31.12.16 | 31.12.15 | 31.12.16 | 31.12.15 | 31.12.16 | 31.12.15 | 31.12.16 | 31.12.15 |
| Інвестиції в частки ТОВ | — | — | - | - | 40 314 | 58 742 | 40 314 | 58 742 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | - | - | - | - | 754 | - | 754 | - |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | - | - | - | - | 8 560 | 3 563 | 8 560 | 3 563 |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | - | - | - | — | 84 272 | 63 033 | 84 272 | 63 033 |
| Інвестиції призначені для продажу | - | - | - | - | 4 657 | 5 386 | 4 657 | 5 386 |
| Торговельна дебіторська заборгованість | — | — | - | — | 480 | - | 480 | - |

5.3. Переміщення між першим та другим рівнями ієрархії справедливої вартості

Переміщення між першим та другим рівнями ієрархії протягом звітного 2016 року та попереднього 2015 року не було.

5.4. Рух активів, що оцінюються за справедливою вартістю з використанням вихідних даних 3-го рівня ієрархії

| Класи активів, оцінених за справедливою вартістю з використанням 3-го | Залишки станом на 31.12.2015 р. | Погашення | Виникнення | Залишки станом на 31.12.2016р. | Стаття (статті) у прибутку або збитку, у якій прибутки або |
|---|---------------------------------|-----------|------------|--------------------------------|--|
|---|---------------------------------|-----------|------------|--------------------------------|--|

| | | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|---|
| рівня ієрархії | | | | | збитки визнані |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | - | 936 | 1 690 | 754 | +38(дохід від зміни справедливої довгострокової заборгованості -536 (збиток від зміни справедливої вартості довгострокової заборгованості) |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 3 563 | 7 313 | 12 310 | 8 560 | -1586 (збиток від зміни справедливої вартості розрахунків по нарахованим доходам) |
| Інша поточна дебіторська заборгованість | 63 033 | 35 804 | 57 043 | 84 272 | - |
| Інвестиції в частки ТОВ | 58 742 | 19 075 | 647 | 40 314 | +132(дохід від зміни справедливої вартості часток) -19075 (збиток від зміни справедливої вартості часток) |
| Інвестиції, призначені для продажу | 5 386 | 729 | - | 4 657 | - |
| Торговельна дебіторська заборгованість | - | 5 165 | 5 645 | 480 | - |

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

Справедлива вартість фінансових інструментів в порівнянні з їх балансовою вартістю:

| | Балансова вартість | | Справедлива вартість | |
|--|--------------------|---------|----------------------|---------|
| | 2016 р. | 2015 р. | 2016 р. | 2015 р. |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Інвестиції призначені для продажу | 4 657 | 5 386 | 4 657 | 5 386 |
| Поточна дебіторська заборгованість | 84 272 | 63 033 | 84 272 | 63 033 |
| Грошові кошти та їх еквіваленти | 6 317 | 5 708 | 6 317 | 5 708 |
| Довгострокова дебіторська заборгованість | 1 252 | - | 754 | - |

| | | | | |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Інвестиції в частки ТОВ | 59 257 | 57 899 | 40 314 | 58 742 |
| Торговельна дебіторська заборгованість | 480 | - | 480 | - |
| Дебіторська заборгованість за розрахунками з нарахованих доходів | 10 446 | 3 563 | 8 860 | 3 563 |
| Кредиторська заборгованість | 77 | 6 221 | 77 | 6 221 |

В даній таблиці балансова вартість – це вартість фінансових інструментів до їх переоцінки за справедливою вартістю.

Справедливу вартість дебіторської та кредиторської заборгованості неможливо визначити достовірно, оскільки немає ринкового котирування цих активів.

Товариство вважає, що наведені розкриття щодо застосування справедливої вартості є достатніми, і не вважає, що за межами фінансової звітності залишилась будь-яка суттєва інформація щодо застосування справедливої вартості, яка може бути корисною для користувачів фінансової звітності.

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

6.1. Доходи та витрати

Протягом 2016р. Товариство здійснювало операції, пов'язані з операційною, інвестиційною та фінансовою діяльністю. За результатами такої діяльності Товариство отримало доходи та понесло витрати, відображені в наступній таблиці:

| Найменування показника | 2016р. | 2015р. |
|---|---------------|----------------|
| Операційні доходи та витрати | | |
| <i>в тому числі</i> | | |
| - Дохід від реалізації товарів | 7 298 | 539 |
| - Інші операційні доходи | - | 1 357 |
| - Собівартість реалізованих товарів | 3 672 | 1 275 |
| - Адміністративні витрати | 413 | 367 |
| - Інші операційні витрати | 1 768 | 15 |
| Фінансові доходи та витрати | | |
| <i>в тому числі</i> | | |
| - Фінансові доходи | 14 140 | 7 021 |
| - Фінансові витрати | - | - |
| Доходи та витрати від інвестиційної діяльності | | |
| <i>в тому числі</i> | | |
| - доходи від реалізації фінансових інвестицій | 18 498 | 114 955 |
| - витрати від реалізації фінансових інвестицій | 6 022 | 45 203 |
| - дохід від дооцінки фінансових інвестицій | 169 | 861 |
| - витрати від уцінки фінансових інвестицій | 13 824 | 18 |
| Всього доходів: | 40 105 | 124 733 |
| Всього витрат: | 25 699 | 46 878 |

Доходи та витрати по операціях з фінансовими активами (продаж, переоцінка) у Звіті про фінансові результати не згортаються, а відображаються окремо: в доходах відображено вартість реалізації та дооцінка фінансових активів, в витратах – собівартість реалізації та уцінка фінансових активів.

В складі фінансових доходів відображені відсотки, нараховані за користування наданими позиками у розмірі 12 310 тис. грн. та переоцінка векселів, що утримуються до їх погашення у розмірі 1 830 тис. грн.

В складі інших операційних витрат відображено послуги нотаріусів наданих при оформленні угод купівлі-продажу активів у розмірі 170 тис. грн., сплачені податки при продажу нерухомості у розмірі 10 тис. грн., зменшення балансової вартості фінансових активів у розмірі 1 588 тис. грн., по яким на кінець звітного періоду мало місце прострочення платежів. Сума інших операційних витрат склала 1 768 тис. грн.

Розшифровка адміністративних витрат:

| Елементи витрат | 2016 р. | 2015 р. |
|---|---------|---------|
| - винагорода КУА за управління активами | 350 | 316 |
| -витрати на оренду приміщення | 31 | 26 |
| - послуги аудиту | 17 | 13 |
| -послуги зберігача цінних паперів, депозитарію та торговця цінними паперами | 8 | 6 |
| - послуги банку | 3 | 3 |
| - послуги зв'язку, нотаріальні, консультаційні | 4 | 3 |

Доходи Товариства в 2016р. склали 40 105 тис. грн., витрати – 25 699 тис. грн.

Фінансовим результатом від звичайної діяльності Товариства у звітному році є прибуток у розмірі 14 406 тис. грн.

6.2. Податок на прибуток

Предметом діяльності Товариства в 2016 році було виключно провадження діяльності із спільного інвестування, пов'язаної із об'єднанням (залученням) та розміщенням (вкладенням) грошових коштів учасників (акціонерів) Товариства та доходів, отриманих Товариством від здійснення діяльності із спільного інвестування у цінні папери інших емітентів, корпоративні права, виражені в інших, ніж цінні папери, формах, а також в інші активи, не заборонені чинним законодавством України з урахуванням обмежень, встановлених для недиверсифікованих венчурних корпоративних інвестиційних фондів законодавством України та нормативно-правовими актами Державної комісії з цінних паперів та фондового ринку.

Згідно статті 141.6.1 Податкового кодексу України звільняються від оподаткування кошти спільного інвестування, а саме: кошти, внесені засновниками корпоративного фонду, кошти та інші активи, залучені від учасників інституту спільного інвестування, доходи від здійснення операцій з активами інституту спільного інвестування, доходи, нараховані за активами інституту спільного інвестування, та інші доходи від діяльності інституту спільного інвестування (відсотки за позиками, орендні (лізингові) платежі, роялті тощо). В зв'язку з вище наведеним податок на прибуток не нараховувався.

6.3. Нематеріальні активи, основні засоби.

Станом на 31 грудня 2016р. Товариство не мало на своєму балансі нематеріальних активів та основних засобів.

6.4. Фінансові активи

Станом на 31 грудня 2016р. Товариство мало на своєму балансі наступні фінансові активи:

1. Частки і паї у статутному капіталі інших підприємств - 40 314 тис. грн.

| | |
|---|--------------------|
| 2. Інвестиції, утримувані до погашення | - 9 482 тис. грн. |
| 3. Довгострокова дебіторська заборгованість | - 754 тис. грн. |
| 4. Торговельна дебіторська заборгованість | - 480 тис. грн. |
| 5. Дебіторська заборгованість із нарахованих доходів | - 8 560 тис. грн. |
| 6. Позики (процентні), надані іншим підприємствам короткострокові | - 61 656 тис. грн. |
| 7. Інша поточна дебіторська заборгованість | - 22 616 тис. грн. |
| 8. Фінансові активи, призначені для торгівлі | - 4 657 тис. грн. |
| 9. Гроші та їх еквіваленти | - 6 317 тис. грн. |

Станом на 31 грудня 2016р. Товариство володіє часткою в статутному капіталі ТОВ «Шедар-2006», ТОВ «БЦ «Азимут», ТОВ «Сіті Груп Девелопмент» та ін. На кінець звітного періоду частки та паї у статутному капіталі інших підприємств відображено по справедливій вартості з віднесенням дооцінки у розмірі 132 тис. грн. в склад доходів та уцінки у розмірі 19075 тис. грн. у склад витрат. Справедливу вартість визначено альтернативним методом як частку у власному капіталі об'єктів інвестування.

До інвестицій, утримуваних до погашення належать прості векселі, емітовані ТОВ «Немо-2007» з терміном погашення за пред'явленням, але не пізніше 26.12.2018р. Номінальна вартість векселів складає 14 500 тис. грн. Станом на 31 грудня 2016р. інвестиції, утримувані до погашення переоцінені за амортизованою вартістю з використанням ефективної ставки відсотка. Сума переоцінки за 2016 рік склала 1 830 тис. грн. Амортизована вартість векселів 9 482 тис. грн.

Довгострокова дебіторська заборгованість включає дебіторську заборгованість за продані квартири з терміном погашення більше одного року і складає 754 тис. грн. Довгострокову дебіторську заборгованість відображено по справедливій вартості за амортизованою собівартістю з віднесенням дооцінки у розмірі 38 тис. грн. в склад доходів та уцінки у розмірі 536 тис. грн. у склад витрат.

Торговельна дебіторська заборгованість на кінець звітного періоду складає 480 тис. грн. та включає заборгованість покупців за проданий товар (квартири).

До дебіторської заборгованості за розрахунками з нарахованих доходів віднесено заборгованість за користування наданими іншим підприємствам позиками у розмірі 8 560 тис. грн. Сума нарахованих відсотків за користування виданими Товариством короткостроковими позиками в 2016 році склала 12 310 тис. грн., сума отриманих відсотків за користування позиками 5 727 тис. грн.

В складі іншої поточної дебіторської заборгованості станом на 31 грудня 2016р. (рядок балансу 1155) рахуються надані іншим товариствам короткострокові позики у розмірі 61 656 тис. грн., заборгованість за продані корпоративні права у розмірі 16 750 тис. грн. та заборгованість за проплачені але не поставлені майнові права у розмірі 5 866 тис. грн. Видано позик протягом звітного періоду на суму 21 507 тис. грн., погашено на суму 6 416 тис. грн.

В фінансових активах призначених для продажу рахуються векселі емітовані ТОВ «Торговий дім «Сквирський КХП» та ТОВ «Немо-2007» на суму 4 657 тис. грн. з терміном погашення відповідно до 27.12.2017 та 26.12.2018р. Номінальна вартість даних векселів складає 4 657 тис. грн. Товариство не має наміру пред'являти ці векселі до оплати в 2017 році.

Станом на 31 грудня 2016р. на балансі Товариства рахується прострочена дебіторська заборгованість: несплачені відсотки за користування позикою по ТОВ «Шедар-2006» у розмірі 6 342 тис. грн. та несплачена вчасно заборгованість за поставлені корпоративні права у розмірі 8 тис. грн. Для відображення сумнівної та безнадійної дебіторської заборгованості та з метою ведення аналітичного обліку простроченої дебіторської заборгованості в Товаристві створено резерв сумнівних боргів. Резерв створено на основі методу платоспроможності окремих дебіторів, враховуючи чинники наявності об'єктивних свідчень суттєвих фінансових труднощів боржника, ймовірності його банкрутства чи реорганізації. Сума нарахованого резерву на кінець звітного періоду склала 1 588 тис. грн.

Станом на 31 грудня 2016р. вся інша дебіторська заборгованість не містить активів ні зі зменшеною корисністю ні з простроченими виплатами.

До складу грошових коштів відносяться грошові кошти на рахунках в банку. Товариство має рахунки в національній валюті в ПАТ «Айбокс банк», ПАТ «Радикал Банк», АТ «Райффайзен Банк Аваль».

| | 31 грудня 2016 | 31 грудня 2015 |
|---|------------------|------------------|
| ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», грн | 725 | 5 704 041 |
| ПАТ «Райффайзен Банк Аваль», грн(депозитна лінія) | 6 313 600 | - |
| АТ «Айбокс банк», грн. | 3003 | 3 680 |
| Всього | 6 317 328 | 5 707 721 |

Станом на 31 грудня 2016 року Товариство відображає за нульовою вартістю залишок грошових коштів у розмірі 0,2 тис.грн., розміщений в ПАТ «Радикал Банк», оскільки зазначений банк знаходиться в стадії ліквідації.

Залишок грошових коштів у касі станом на 31 грудня 2016р. відсутній.

Звіт про рух грошових коштів за 2016 рік складено за прямим методом. У звіті відображено рух грошових коштів від операційної та неопераційної (інвестиційної) діяльності.

У складі статті «Інші витрачання» розділу 1 відображено комісію банків за надані послуги у розмірі 3 тис. грн.

Рух коштів в результаті фінансової діяльності в 2016 році відсутній.

Грошові потоки в іноземній валюті відсутні.

6.5. Запаси

Порядок визнання, первісної оцінки та придбання запасів провадиться згідно з МСБО № 2 «Запаси». Облік запасів ведеться на підставі первинних документів за їх фактичною собівартістю.

Залишок запасів на 31.12.2016р. відображено по собівартості (найменша вартість) і складає 4 665 тис. грн. Придбано запасів (житлова нерухомість) протягом звітного періоду на суму 8337 тис. грн., продано на суму (продажна вартість) 7298 тис. грн.

Оцінка запасів при їх вибутті протягом 2016 року здійснювалась методом ідентифікованої собівартості відповідної одиниці запасів.

6.6. Власний капітал.

Станом на 31 грудня 2016р. розмір власного капіталу Товариства становить 152 254 тис. грн. Структура власного капіталу наступна:

| | 2016 р. | 2015 р. |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Зареєстрований капітал | 195 000 | 195 000 |
| Додатковий капітал (емісійний дохід) | 8 253 | 8 253 |
| Нерозподілений прибуток | 113 392 | 98 986 |
| Неоплачений капітал | (158 891) | (158 891) |
| Вилучений капітал | (5 500) | (5 500) |
| Всього: власний капітал | 152 254 | 137 848 |

Станом на 31 грудня 2016р. статутний капітал Товариства становить 195 млн. грн. Статутний капітал поділяється на 1 950 000 штук простих іменних акцій номінальною вартістю 100 гривень кожна.

Порівняно з 2015р. власний капітал Товариства збільшився на 14 406 тис. грн.

Нерозподілений прибуток збільшився в 2016р. на 14 406 тис. грн.

Дивіденди не нараховувались. Інші виплати акціонерам не здійснювались.

6.7. Забезпечення і резерви

Станом на 31 грудня 2016р. залишок резерву «Забезпечення майбутніх витрат та платежів» склав 15 тис. грн., в т. ч. на забезпечення майбутніх витрат (витрати на проведення аудиту та публікації фінансової звітності за 2016р.) 15 тис. грн.

В звітному періоді нараховані та використані резерви становлять:

| Резерв | Залишок на 31.12.15 р. | Використано | Нараховано | тис. грн. | |
|--|------------------------|-------------|------------|------------------------|----|
| | | | | Залишок на 31.12.16 р. | |
| Забезпечень виплат відпусток персоналу | - | - | - | - | - |
| Забезпечень майбутніх витрат | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |

6.8. Зобов'язання

Зобов'язання Товариства станом на 31 грудня 2016 р.:

| | 2016 р. | 2015 р. |
|--|---------|---------|
| Кредиторська заборгованість за отримані послуги | 63 | 115 |
| Розрахунки з іншими кредиторами по розрахункам за цінні папери та корпоративні права | 10 | 6 106 |
| Розрахунки з покупцями | - | - |
| Розрахунки з бюджетом | 4 | - |
| Кредиторська заборгованість по попереднім договорам | 7 155 | - |
| Всього: | 7 232 | 6 221 |

Вся заборгованість є поточною. Заборгованості з простроченим строком позовної давності немає.

Порівняно з 2015 р. кредиторська заборгованість Товариства збільшилась на 1 011 тис. грн.

6.9. Прибуток (збиток) на одну акцію

| | |
|---|------------------|
| Прибуток Товариства за 2016 рік складає | 14 406 тис. грн. |
| Середньорічна кількість простих акцій | 306 260 шт. |
| Скоригована середньорічна кількість простих акцій | 306 260 шт. |
| Чистий прибуток на одну просту акцію складає | 47 грн. 04 коп. |
| Скоригований чистий прибуток на одну просту акцію складає | 47 грн. 04 коп. |

7. Розкриття іншої інформації

7.1. Умовні зобов'язання.

7.1.1. 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 цих активів у значній мірі залежить від ефективності заходів, які знаходяться поза зоною контролю Товариства. Ступінь повернення дебіторської заборгованості визначається на підставі обставин та інформації, які наявні на дату балансу. На думку Товариства, додатковий резерв під фінансові активи на сьогоднішній день не потрібен, виходячи з наявних обставин та інформації.

7.2 Розкриття інформації про пов'язані сторони

Коло пов'язаних осіб ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Акорд» протягом 2016 року наступне:

- ТОВ «Компанія з управління активами «Стратегія розвитку»
- ТОВ «Київ Енд Ріджинел Девелопмент»
- ТОВ «Шедар-2006»
- Голова наглядової ради Куценко П.В.

Об'єм операцій з пов'язаними особами представлено в таблиці:

| | 2016р. | | 2015р. | |
|--|----------------------------------|--------|----------------------------------|--------|
| | Операції з пов'язаними сторонами | Всього | Операції з пов'язаними сторонами | Всього |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Надано короткострокові позики | 19 758 | 21 507 | 19 254 | 26 752 |
| Нараховано відсотки за користування короткостроковими позиками | 6 902 | 12 310 | 4 919 | 5 470 |
| Отримано послуг з управління активами | 350 | 350 | 316 | 316 |

Виплати (заробітна плата) протягом звітного року не нараховувалась і не виплачувалась ні Голові наглядової ради ні її членам.

7.3. Управління капіталом

Товариство здійснює управління капіталом з метою отримання прибутку шляхом здійснення діяльності зі спільного інвестування.

Товариство здійснює огляд структури капіталу щорічно. При цьому проводиться аналіз вартості капіталу та притаманні його складовим ризики. На основі отриманих висновків Товариство здійснює регулювання капіталу шляхом залучення додаткового капіталу або фінансових інвестицій.

За результатами діяльності в 2016 р. власний капітал Товариства збільшився на 14 406 тис. грн. та станом на 31.12.2016р. становить 152 254 тис. грн. (примітка 6.6).

Вартість чистих активів Товариства станом на 31 грудня 2016 року складає 152 254 тисяч гривень.

Політика Товариства передбачає підтримку стабільного рівня капіталу з метою забезпечення належної довіри з боку інвесторів, та для забезпечення стійкого розвитку його діяльності у майбутньому. Здійснюючи управління капіталом, Товариство має на меті:

- виконання вимог щодо капіталу, які встановлює регулятор фондового ринку, на якому Товариство здійснює свою діяльність;
- збереження здатності Товариства продовжувати безперервну діяльність, що передбачає спроможність і надалі забезпечувати доходи для акціонерів та вигоди для інших зацікавлених осіб;

7.4. Економічне середовище, в умовах якого Товариство проводить свою діяльність

ПАТ «ЗНВ КІФ «Ріелті-Актив» функціонує в не стабільному середовищі, що пов'язано з глибокою економічною кризою, політичною нестабільністю та продовженням збройного конфлікту на сході України. Ситуація ускладнюється суттєвими коливаннями валютного курсу національної валюти. Стабілізація економічної ситуації в Україні значною мірою буде залежати від ефективності фіскальних та інших економічних заходів, що будуть вживатися Урядом України.

Водночас не існує чіткого уявлення того, що саме робитиме Уряд для подолання кризи. У зв'язку з цим неможливо достовірно оцінити ефект впливу поточної економічної ситуації на фінансовий стан Фонду. У результаті виникає невизначеність, яка може вплинути на майбутні операції та можливість збереження вартості його активів. Ця фінансова звітність не включає жодних коригувань, які можуть виникнути в результаті такої невизначеності. Про такі коригування буде повідомлено, якщо вони стануть відомі та зможуть бути оцінені.

7.5. Події після Балансу

В періоді, що відбувався після звітної дати (31.12.2016 р.) і датою затвердження фінансової звітності, підготовленої для оприлюднення, не сталося подій, які могли б істотно вплинути на фінансовий стан Товариства та привести до значних змін вартості чистих активів.

Голова наглядової ради



Куценко П.В.