

**АО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ**

**«ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**Финансовая отчетность за год,  
завершившийся 31 декабря 2018 года**

**Заключение независимого аудитора**

**СОДЕРЖАНИЕ**

Стр.	
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....</b>	<b>3-</b>
<b>ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА.....</b>	<b>6</b>
<b>ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....</b>	<b>6</b>
<b>ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....</b>	<b>7</b>
<b>ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ, .....</b>	<b>8</b>
<b>ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ .....</b>	<b>9</b>
<b>ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА .....</b>	<b>11</b>
<b>ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....</b>	<b>12</b>
1      Общая информация .....	12
2      Принципы составления финансовой отчетности .....	13
3      Основные положения учетной политики .....	14
4      Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения.....	21
4      Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения (продолжение) ....	22
5      Изменения в учетной политике .....	22
6      Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.....	24
7      Комиссионное вознаграждение.....	27
8      Процентные доходы.....	27
9      Комиссионные расходы .....	27
10     Общие и административные расходы.....	28
11     Прочие операционные доходы.....	28
12     Прочие операционные расходы.....	29
13     Финансовые доходы .....	29
14     Расходы по налогу на прибыль .....	29
15     Нематериальные активы .....	31
16     Основные средства .....	31
17     Долгосрочные облигации .....	32
18     Долгосрочные займы.....	33
19     Запасы .....	33
20     Торговая дебиторская задолженность .....	33
21     Авансы, выданные поставщикам.....	34
22     Краткосрочные облигации.....	34
23     Краткосрочные инвестиции .....	35
24     Прочие оборотные активы.....	35
25     Денежные средства и эквиваленты .....	36
26     Акционерный капитал и резервы.....	36
27     Прочая кредиторская задолженность .....	36
28     Резервы предстоящих расходов и платежей .....	37
29     Задолженность по налогам и сборам .....	37
30     Раскрытие операций со связанными сторонами .....	37
31     Заработка плата и вознаграждение персоналу.....	38
32     Средняя численность персонала.....	38
33     Информация по сегментам.....	39
34     Условные обязательства.....	39
35     Управление рисками .....	39
36     Справедливая стоимость .....	43
37     Прочие риски .....	43
38     События после отчетной даты.....	44
39     Контактная информация.....	44

109012, г. Москва, ул. Пушечная, д. 4, стр. 3, т. 8(495)620-86-25, ф. 8(495)620-86-73, ИНН 7710043675, КПП 770201001

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам Акционерного общества  
Управляющая компания «Эстейт Инвест»

### МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Акционерного общества Управляющая компания «Эстейт Инвест» (далее – АО Управляющая компания «Эстейт Инвест»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, отчета о совокупном доходе за год, завершившийся 31 декабря 2018 года, отчета о движении капитала за год, завершившийся 31 декабря 2018 года, отчета о движении денежных средств за год, завершившийся 31 декабря 2018 года, а также примечаний к финансовой отчетности, включая краткий обзор основных положений учетной политики.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» по состоянию на 31 декабря 2018 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, завершившийся 31 декабря 2018 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, применимыми к нашему аудиту годовой финансовой отчетности в Российской Федерации, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА АУДИРУЕМОГО ЛИЦА И ЛИЦ, ОТВЕЧАЮЩИХ ЗА КОРПОРАТИВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ, ЗА ГОДОВУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с МСФО, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки

годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке годовой финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать аудируемое лицо, прекратить его деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать словор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля аудируемого лица;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является недостаточным, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на

аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

д) проводим оценку представления годовой финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли годовая финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено  
аудиторское заключение**

26 апреля 2019 года



С.В. Богданович

**Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество Управляющая компания «Эстейт Инвест» (до реорганизации в форме преобразования Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Эстейт Инвест»).

Государственная регистрация: основной государственный регистрационный номер 1067760938167, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 12 декабря 2006 года.

Место нахождения: 107078, г. Москва, Орликов пер., д.5, стр.3, этаж 4 пом.1, ком.38, каб.443.

**Сведения об аудиторе**

Наименование: Закрытое акционерное общество «АУДИТ-КОНСТАНТА».

Государственная регистрация: основной государственный регистрационный номер 1027739295210, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 2 октября 2002 года.

Место нахождения: 109012, г. Москва, ул. Пущечная, д. 4, стр. 3.

Членство в саморегулируемых организациях аудиторов: Закрытое акционерное общество «АУДИТ-КОНСТАНТА» является членом саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация), ОГРН 10303001190.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА  
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

Руководство Компании отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года, результаты её деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, завершившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

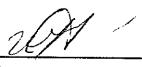
- ❖ выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- ❖ применение обоснованных оценок и допущений;
- ❖ соблюдение требований МСФО, или раскрытие и объяснение всех существенных отступлений от МСФО, если они имели место, в примечаниях к финансовой отчетности; и
- ❖ подготовку финансовой отчетности, исходя из допущения, что Компания будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- ❖ разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля;
- ❖ поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент подготовить с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Компании и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ❖ обеспечение соответствия бухгалтерского учета требованиям национального законодательства и стандартов бухгалтерского учета Российской Федерации, в которой расположены предприятия Компании;
- ❖ принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов Компании; и
- ❖ предотвращение и выявление фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Настоящая финансовая отчетность за год, завершившийся «31» декабря 2018 года, была утверждена «22» апреля 2019 года и подписана от имени руководства:

  
**А.В. Фенчак**  
Управляющая компания  
Генеральный директор  
«Эстейт Инвест»  
Москва, Россия  
«22» апреля 2019 года

  
**О.Г. Шутенко**  
Главный бухгалтер

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ  
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы	15	908	616
Основные средства	16	-	15
Долгосрочные облигации	17	61 177	84 834
Долгосрочные кредиты и займы	18	(0)	22 330
Отложенные налоговые активы	14	903	1 502
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>62 988</b>	<b>109 296</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	19	6	6
Торговая дебиторская задолженность	20	1 150	1 150
Авансы, выданные поставщикам	21	519	125
Прочая дебиторская задолженность		729	30
Краткосрочные облигации	22	25 489	26 352
Краткосрочные инвестиции	23	2 685	2 773
Прочие оборотные активы	24	424	13
Денежные средства и эквиваленты	25	357	5 472
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>31 359</b>	<b>35 921</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>		<b>94 347</b>	<b>145 217</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	26	80 000	80 000
Резервный капитал	26	4 000	4 000
Нераспределенная прибыль		7 845	58 667
<b>Итого капитала, принадлежащего акционерам материнской компании</b>		<b>91 845</b>	<b>142 667</b>
<b>Итого капитала</b>		<b>91 845</b>	<b>142 667</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Прочая кредиторская задолженность	27	533	350
Резервы предстоящих расходов и платежей	28	1 870	1 596
Задолженность по налогам и сборам	29	99	603
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>2 502</b>	<b>2 550</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>		<b>94 347</b>	<b>145 217</b>


  
**А.В. Фенчак**  
 Генеральный директор  
 «22» апреля 2019 года

  
**О.Г. Шутенко**  
 Главный бухгалтер

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.11-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.6. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ,  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г.	за год, завершившийся 31.12.2017 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Комиссионное вознаграждение	7 13 800	13 800
Процентные доходы	8 17 050	16 141
Комиссионные расходы	9 (4 177)	(3 948)
<b>Валовая прибыль от операций</b>	<b>26 673</b>	<b>25 993</b>
Общие и административные расходы	10 (14 870)	(12 700)
Прочие операционные доходы	11 3 230	870
Прочие операционные расходы	12 (1 811)	(405)
<b>Прибыль/(убыток) от операционной деятельности</b>	<b>13 222</b>	<b>13 758</b>
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости активов	23 (152)	(320)
<b>Прибыль/(убыток) до финансовых операций и налогообложения</b>	<b>13 070</b>	<b>13 438</b>
Финансовые доходы	13 57	52
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>13 126</b>	<b>13 490</b>
Расходы по налогу на прибыль	14 (2 952)	(2 781)
<b>Чистая прибыль/(убыток) отчетного периода, приходящаяся на:</b>	<b>10 175</b>	<b>10 709</b>
Акционеров материнской компании	10 175	10 709
<b>Итого совокупный доход/(убыток) за отчетный период за вычетом налогов, приходящийся на:</b>	<b>10 175</b>	<b>10 709</b>
Акционеров материнской компании	10 175	10 709
Средневзвешенное количество акций в обращении в течение периода, штук	80 000 000	80 000 000
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)	0,13	0,13

А.В. Фенчак  
Генеральный директор  
«Эстейт Инвест»  
«22» апреля 2019 года



О.Г. Шутенко  
Главный бухгалтер



Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.11-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.6. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г. '000 RUB	за год, завершившийся 31.12.2017 г. '000 RUB
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		13 126	13 490
Чистое движение денежных средств от (использованных в) операционной деятельности		(19 171)	(15 474)
<i>Корректировки (прибыли)/убытка до налогообложения:</i>			
Амортизация нематериальных активов	15	154	151
Износ основных средств	16	15	15
(Прибыль)/убыток от выбытия нематериальных активов		51	-
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиций		(52)	-
(Прибыль)/убыток от изменения резервов по вознаграждениям персоналу	28	274	233
(Прибыль)/убыток от курсовых разниц		(2 658)	-
Финансовые доходы	13	(57)	(52)
Процентные доходы	8	(17 050)	(16 141)
(Прибыль)/убыток от изменения стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости		152	320
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		(6 045)	(1 984)
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		351	-
Уменьшение/(увеличение) запасов	19	-	1
(Уменьшение)/увеличение прочей кредиторской задолженности	27	183	(189)
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам, за исключением налога на прибыль		(504)	-
Уменьшение/(увеличение) прочих оборотных активов	24	(411)	16
Уменьшение/(увеличение) авансов, выданных поставщикам	21	(394)	1
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и дивидендов и поступления процентных доходов		(6 821)	(2 154)
Налог на прибыль выплаченный		(1 651)	(2 351)
Дивиденды, выплаченные акционерам материнской компании	30	(55 000)	(800)
Полученные процентные доходы		10 025	16 998
<b>Чистое изменение денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(53 447)</b>	<b>11 693</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от продажи долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		112 215	-
Полученные дивиденды		57	52
Поступления от возврата займов, предоставленных прочим компаниям	18	22 842	2 158
Приобретение нематериальных активов		(498)	(709)
Приобретение долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		(86 284)	(10 651)
<b>Чистое изменение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>48 332</b>	<b>(9 150)</b>
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты		(21)	-
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов в течение периода</b>		<b>(5 135)</b>	<b>2 543</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	25	<b>5 472</b>	<b>2 929</b>
Влияние применения МСФО (IFRS) 9		(1 886)	-
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	25	<b>357</b>	<b>5 472</b>

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**



**А.В. Фенчак**  
Генеральный директор

«22» апреля 2019 года  
Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.11-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.6. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

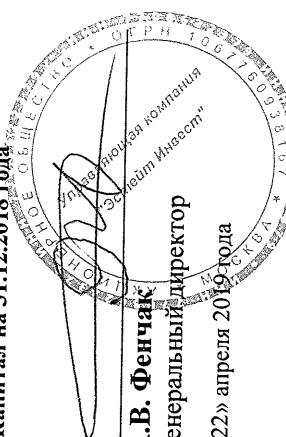
**О.Г. Шутенко**  
Главный бухгалтер

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ КАПИТАЛА  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Прим.	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль,	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
			Итого капитала, принадлежащего акционерам материнской компании					
<b>Капитал на 1.01.2017 года</b>								
Совокупный доход отчетного периода		4 000		48 758		132 758		132 758
Выплата дивидендов				10 709		10 709		10 709
<b>Капитал на 31.12.2017 года</b>	<b>80 000</b>	<b>4 000</b>	<b>58 667</b>	<b>(800)</b>	<b>58 667</b>	<b>(800)</b>	<b>142 668</b>	<b>142 668</b>
<b>Капитал на 1.01.2018 года</b>								
Влияние применения МСФО (IFRS) 9	-			58 667		142 667		142 667
<b>Капитал на 1.01.2018 года, пересчитанный в соответствии с МСФО (IFRS) 9</b>	<b>80 000</b>	<b>4 000</b>	<b>52 670</b>	<b>(5 997)</b>	<b>52 670</b>	<b>(5 997)</b>	<b>136 670</b>	<b>(5 997)</b>
Совокупный доход отчетного периода				10 175		10 175		10 175
Выплата дивидендов				(55 000)		(55 000)		(55 000)
<b>Капитал на 31.12.2018 года</b>	<b>80 000</b>	<b>4 000</b>	<b>7 845</b>	<b>7 845</b>	<b>91 845</b>	<b>91 845</b>	<b>91 845</b>	<b>91 845</b>

*О.Г. Шутенко*  
О.Г. Шутенко  
Главный бухгалтер



А.В. Фенчик  
Генеральный директор  
«22» апреля 2019 года

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.11-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.б. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**1      Общая информация**

**АО Управляющая компания «Эстейт Инвест»** (далее «Компания») является акционерным обществом, созданным в соответствии с законодательством Российской Федерации. Компания была зарегистрирована Межрайонной инспекцией ФНС № 46 по г. Москве 12.12.2006 за регистрационным номером 1067760938167.

Полное наименование Компании: **Акционерное общество Управляющая компания «Эстейт Инвест».**

Сокращенное наименование организации: **АО Управляющая компания «Эстейт Инвест».**

16 апреля 2018 года Компания изменила фирменное название с Закрытое акционерное общество Управляющая компания «Эстейт Инвест» на Акционерное общество Управляющая компания «Эстейт Инвест».

Юридический и почтовый адрес Компании: **107078, г. Москва, Орликов пер., д.5, стр.3, этаж 4, пом. I, ком. 38, каб. 443.**

16 апреля 2018 года Компания изменила место нахождения общества, до изменения место нахождения было следующим: 107078, г. Москва, Орликов пер., д.5, стр.3.

Основной вид деятельности Компании – финансовое посредничество, доверительное управление имуществом паевых инвестиционных фондов, управление пенсионными резервами негосударственных пенсионных фондов, управление иными инвестиционными фондами, управление страховыми резервами страховых компаний. Компания имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданную Федеральной службой по финансовым рынкам за №21-000-1-00634 от "10" февраля 2009 г.

Исполнительный орган Компании – Генеральный директор Фенчак А.В.

Текущая деятельность Компании – доверительное управление ЗПИФ недвижимости «Берсеньевский», ЗПИФ недвижимости «ГУТА-Эстейт».

Размер акционерного капитала АО составляет **80 000 000** рублей. Акционерами Компании являются юридические лица:

ЗАО «ДЕКСТРА» - 1 руб.

АО «КОНТРАКТ ПМ» - 79 999 999 руб.

Численность работающих – 12 человек

***Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации***

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Она особенно чувствительна к колебаниям цен на нефть и газ. Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации продолжают развиваться, подвержены частым изменениям и допускают возможность разных толкований. Снижение цен на нефть, сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан оказали негативное влияние на российскую экономику в 2018 году.

Российская экономика подвержена влиянию рыночных колебаний и снижения темпов экономического развития в мировой экономике. Мировой финансовый кризис привел к возникновению неопределенности относительно будущего экономического роста, доступности финансирования, а также стоимости капитала, что может в будущем негативно повлиять на финансовое положение, результаты операций и экономические перспективы Компании. Руководство Компании считает, что оно

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

**2 Принципы составления финансовой отчетности**

***(а) Основа подготовки финансовой отчетности***

Настоящая финансовая отчетность за 2018 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

В соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета (далее по тексту - «РПБУ»), Компания обязана вести бухгалтерский учет и составлять отчетность в российских рублях.

В рамках РПБУ Компания руководствуется Положением Банка России №532-П «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета "Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности профессиональных участников рынка ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов, организаторов торговли, центральных контрагентов, клиринговых организаций, специализированных депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, управляющих компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров".

Настоящая финансовая отчетность основана на учетных данных Компании, сформированных по РПБУ, с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО.

***(б) Принципы оценки финансовых показателей***

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по историческим фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости и справедливой стоимости в зависимости от их категории.

***(в) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности***

Национальной валютой Российской Федерации является российский рубль. Руководство Компании приняло решение использовать в качестве функциональной валюты российский рубль, так как это наилучшим образом отражает экономическую сущность большинства проводимых Компанией операций и обстоятельств, влияющих на ее деятельность.

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

Все данные финансовой отчетности были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**3 Основные положения учетной политики**

Представленные ниже основные принципы учетной политики последовательно применялись Компанией при подготовке данной отчетности:

*(a) Признание выручки*

Выручка признается в том случае, если получение экономических выгод Компанией оценивается как вероятное, и если выручка может быть надежно оценена. Выручка оценивается по справедливой стоимости полученного вознаграждения, за вычетом скидок, возвратных скидок, а также налогов или пошлин с продажи. Компания анализирует заключаемые ею договоры, предусматривающие получение выручки, в соответствии с определенными критериями с целью определения того, выступает ли она в качестве принципала или агента. Компания пришла к выводу, что она выступает в качестве принципала по всем таким договорам. Для признания выручки также должны выполняться следующие критерии:

*Продажа товаров*

Выручка признается, когда (или по мере того, как) Компания выполняет обязанность к исполнению путем передачи обещанного товара или услуги (т.е. актива) покупателю.

Актив передается, когда (или по мере того, как) покупатель получает контроль над таким активом.

*Предоставление комиссионных услуг*

Признание выручки осуществляется по мере начисления комиссионного вознаграждения за услуги управляющей компании по доверительному управлению ЗПИФ и предъявлении расчетных документов. Услуги по управлению закрытыми паевыми инвестиционными фондами НДС не облагается.

*Процентные доходы*

По всем финансовым инструментам, оцениваемым по амортизированной стоимости, и процентным финансовым активам, классифицированным в качестве имеющихся в наличии для продажи, процентный доход или расход признаются с использованием метода эффективной процентной ставки, который точно дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента или, если это уместно, менее продолжительного периода до чистой балансовой стоимости финансового актива или обязательства. Процентный доход включается в состав «Процентных доходов» в Отчете о совокупном доходе.

*Дивиденды*

Дивиденды и налоги на дивиденды признаются как обязательства в том периоде, когда они объявляются Общим собранием акционеров к выплате в соответствии с правовыми и законодательными требованиями. Сумма нераспределенной прибыли, которая может быть распределена среди акционеров в соответствии с применимым правом и законодательством, определяется на основании финансовой отчетности Компании по РПБУ. Эта сумма может отличаться от суммы, рассчитанной в соответствии со стандартами МСФО.

*(b) Комиссионные расходы*

Комиссионными расходами признаются прямые расходы, связанные с оказанием услуг управляющей компании по доверительному управлению ЗПИФ при условии, что оказание услуг носит систематический (постоянный) характер. Все остальные расходы

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА

(*Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей*)

**3 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

признаются прочими расходами.

**(c) Налоги**

**Текущий налог на прибыль**

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу на прибыль за текущие и предыдущие периоды оцениваются по сумме, предполагаемой к возмещению от налоговых органов или к уплате налоговым органам. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета данной суммы, - это ставки и законодательство, принятые или фактически принятые на отчетную дату в странах, в которых Компания осуществляет свою деятельность и получает налогооблагаемый доход.

Текущий налог на прибыль, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала, а не в Отчете о совокупном доходе. Руководство компании периодически осуществляет оценку позиций, отраженных в налоговых декларациях, в отношении которых соответствующее налоговое законодательство может быть по-разному интерпретировано, и по мере необходимости создает резервы.

**Отложенный налог**

Отложенный налог рассчитывается по методу обязательств путем определения временных разниц на отчетную дату между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности.

Отложенные налоговые обязательства признаются по всем налогооблагаемым временными разницам, кроме случаев, когда:

- ❖ отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства, в ходе сделки, не являющейся объединением бизнеса, и на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ❖ в отношении налогооблагаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, если можно контролировать распределение во времени уменьшения временной разницы, и существует значительная вероятность того, что временная разница не будет уменьшена в обозримом будущем.

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым времененным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам, в той степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

- ❖ отложенный налоговый актив, относящийся к вычитаемой временной разнице, возникает в результате первоначального признания актива или обязательства, которое возникло не вследствие объединения бизнеса, и которое на момент совершения операции не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток;
- ❖ в отношении вычитаемых временных разниц, связанных с инвестициями в дочерние компании, ассоциированные компании, а также с долями участия в совместной деятельности, отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой есть значительная вероятность того, что временные разницы будут использованы в обозримом будущем, и будет иметь место

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**3 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть использованы временные разницы.

Балансовая стоимость отложенных налоговых активов пересматривается на каждую отчетную дату и снижается в той степени, в которой достижение достаточной налогооблагаемой прибыли, которая позволит использовать все или часть отложенных налоговых активов, оценивается как маловероятное. Непризнанные отложенные налоговые активы пересматриваются на каждую отчетную дату и признаются в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будущая налогооблагаемая прибыль позволит использовать отложенные налоговые активы. Отложенные налоговые активы и обязательства оцениваются по налоговым ставкам, которые, как предполагается, будут применяться в том отчетном году, в котором актив будет реализован, а обязательство погашено, на основе налоговых ставок (и налогового законодательства), которые по состоянию на отчетную дату были приняты или фактически приняты. Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, также не признается в составе прибыли или убытка. Статьи отложенных налогов признаются в соответствии с лежащими в их основе операциями, либо в составе прочего совокупного дохода, либо непосредственно в капитале.

Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств, и отложенные налоги относятся к одним и тем же налогооблагаемым компаниям и налоговому органу.

***(d) Пенсии и прочие вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности***

Компания не имеет пенсионных планов с установленными выплатами. Компания осуществляет платежи в пенсионные фонды Российской Федерации в пользу работников Компании согласно законодательству РФ о пенсионном обеспечении. Указанные суммы списываются по мере их уплаты. Специальных пенсионных схем Компания не использует.

***(e) Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка***

***Финансовые активы***

Компания признает финансовый актив в балансе только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. При первоначальном признании финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости, которая, как правило, и составляет цену сделки, т.е. справедливую стоимость выплаченного или полученного вознаграждения.

При первоначальном признании финансовые активы разделяются на следующие категории:

- (i) финансовые активы, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода;
- (ii) финансовые активы, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка;

**3 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

(iii) финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.

Компания должна классифицировать финансовые активы исходя из бизнес-модели, используемой Компанией для управления финансовыми активами, и характеристик финансового актива, связанных с предусмотренными договором денежными потоками.

Финансовый актив должен оцениваться по справедливой стоимости через прибыль или убыток, за исключением случаев, когда он оценивается по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Однако Компания при первоначальном признании определенных инвестиций в долевые инструменты, которые в противном случае оценивались бы по справедливой стоимости через прибыль или убыток, может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, представлять последующие изменения их справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода.

Справедливая стоимость – цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. После первоначального признания справедливая стоимость финансовых инструментов, оцененных по справедливой стоимости, которые котируются на активном рынке, определяется как котировка на покупку активов и котировка на продажу выпущенных обязательств на дату оценки.

Если рынок для финансовых активов не является активным, тогда Компания оценивает справедливую стоимость с использованием следующих методов:

- ❖ анализа операций с таким же инструментом, проведенных в недавнем времени между независимыми сторонами;
- ❖ текущей справедливой стоимости подобных финансовых инструментов;
- ❖ дисконтирования будущих денежных потоков.

Ставка дисконтирования отражает минимально допустимую отдачу на вложенный капитал, при которой инвестор не предпочтет участие в альтернативном проекте по вложению тех же средств с сопоставимой степенью риска.

Финансовый актив должен оцениваться по амортизированной стоимости, если выполняются оба следующих условия:

- (а) финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- (б) договорные условия финансового актива обусловливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

Примерами финансовых активов, включаемых в эту категорию, могут быть выданные займы, дебиторская задолженность, облигации и векселя третьих лиц, которые не котируются на активном рынке в случае удовлетворения условий, перечисленных выше.

Финансовый актив должен оцениваться по справедливой стоимости через прочий

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**3 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

(а) финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и

(б) договорные условия финансового актива обусловливают получение в указанные даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

В частности, к этой категории относятся акции других компаний, которые не включены в категорию учитываемых по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыль или убыток.

Дивиденды и проценты к получению отражаются в отчете о прибылях и убытках по методу начисления. Сумма начисленных процентов рассчитывается с использованием эффективной ставки процента.

***Финансовые обязательства***

Компания признает финансовое обязательство в балансе только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента. При первоначальном признании финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости, которая, как правило, и составляет цену сделки, т.е. справедливую стоимость выплаченного или полученного вознаграждения.

При первоначальном признании финансовые обязательства разделяются на следующие категории:

- (i) финансовые обязательства, учитываемые по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыль или убыток;
- (ii) прочие финансовые обязательства.

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на прибыль или убыток, представляют собой финансовые обязательства, предназначенные для торговли, за исключением тех случаев, когда такие обязательства связаны с поставкой некотируемых долевых инструментов.

При первоначальном признании Компания вправе отнести к этой категории любое финансовое обязательство, за исключением долевых инструментов, которые не имеют котировок на активном рынке и справедливая стоимость которых не может быть достоверно оценена. Однако в дальнейшем это обязательство не может быть включено в иную категорию.

Финансовые обязательства, не отнесенные к финансовым обязательствам, учитываемым по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыль или убыток, относятся к прочим финансовым обязательствам. К прочим финансовым обязательствам относятся, в частности, торговая и прочая кредиторская задолженность и задолженность по кредитам и займам.

После первоначального признания финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, изменения в которой отражаются по

**3 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

счетам прибылей и убытков в отчете о прибылях и убытках. Прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизируемой стоимости.

Компания списывает финансовое обязательство (или часть финансового обязательства) тогда и только тогда, когда оно погашено, то есть, когда указанное в договоре обязательство исполнено, аннулировано или срок его действия истек. Разность между балансовой стоимостью финансового обязательства (или части финансового обязательства) погашенного или переданного другой стороне, и суммой погашения, включая любые переданные неденежные активы или принятые обязательства, относится на счет прибылей и убытков. Ранее признанные компоненты прочего совокупного дохода, относящиеся к данному финансовому обязательству, также включаются в финансовый результат и отражаются в доходах и расходах текущего периода.

***Обесценение финансовых активов***

На каждую отчетную дату Компания должна признать оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовому активу, оцениваемому по амортизированной стоимости и по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, дебиторской задолженности по аренде, активу по договору или обязательству по предоставлению займа и по договору финансовой гарантии, к которым применяются требования, касающиеся обесценения. Требования МСФО 9, касающиеся обесценения, не применяются к долевым инструментам вне зависимости от категории, в которую они определены, и к инструментам, определенным в категорию оцениваемых по справедливой стоимости с отнесением ее изменения в состав прибыли или убытка за период.

Будущие кредитные убытки по существенным контрагентам в т. ч. банкам определяются с учетом кредитного рейтинга конкретного контрагента и соответствующей ему вероятности дефолта.

Оценочный резерв под убытки по финансовым активам, которые оцениваются по амортизированной стоимости, признается в составе прибыли или убытка за период в корреспонденции с балансовым счетом, уменьшающим стоимость финансового актива. Оценочный резерв под убытки по финансовым активам, которые оцениваются по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не должен уменьшать балансовую стоимость финансового актива в Балансе, а должен признаваться в составе прочего совокупного дохода.

***(f) Основные средства***

***Собственные активы***

Основные средства отражаются по фактической или предполагаемой стоимости приобретения. В том случае, если объект основных средств состоит из нескольких компонентов, имеющих различный срок полезной службы, такие компоненты учитываются как отдельные объекты основных средств.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, отражаются в Отчете о совокупном доходе по мере их возникновения.

**3 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

***Последующие расходы***

Расходы, связанные с заменой компонента объекта основных средств, который учитывается отдельно, капитализируются одновременно со списанием стоимости выбывающего компонента. Прочие последующие расходы капитализируются только в том случае, когда они приводят к увеличению будущей экономической выгоды от использования данного объекта основных средств. Все остальные расходы относятся на финансовый результат в том периоде, в котором они понесены.

***Износ***

Износ начисляется в течение предполагаемого срока полезного использования отдельных объектов основных средств с применением линейного метода и относится на финансовый результат. Начисление износа начинается, когда актив становится доступен для использования, т.е. когда местоположение и состояние актива обеспечивают его использование в соответствии с намерениями руководства организации. Амортизация актива прекращается с прекращением его признания.

Ниже приведены сроки полезного использования активов:

❖ Офисное оборудование	3 - 5 лет
------------------------	-----------

***(g) Нематериальные активы***

Нематериальные активы, которые были приобретены отдельно, при первоначальном признании оцениваются по первоначальной стоимости. После первоначального признания нематериальные активы учитываются по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение этого срока и оцениваются на предмет обесценения, если имеются признаки обесценения данного нематериального актива. Период и метод начисления амортизации для нематериального актива с ограниченным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого отчетного года. Изменение предполагаемого срока полезного использования или предполагаемой структуры потребления будущих экономических выгод, заключенных в активе, отражается в финансовой отчетности как изменение периода или метода начисления амортизации, в зависимости от ситуации, и учитывается как изменение учетных оценок. Расходы на амортизацию нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования признаются в Отчете о совокупном доходе в той категории расходов, которая соответствует функции нематериального актива.

Доход или расход от списания с баланса нематериального актива измеряются как разница между чистой выручкой от выбытия актива и балансовой стоимостью актива, и признаются в Отчете о совокупном доходе в момент списания данного актива с баланса.

***(h) Запасы***

Запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: стоимости приобретения и чистой стоимости реализации.

Чистая стоимость реализации определяется как предполагаемая цена продажи в ходе обычной деятельности, за вычетом предполагаемых затрат на реализацию.

***(i) Денежные средства и краткосрочные депозиты***

Денежные средства и краткосрочные депозиты в Отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и в кассе и краткосрочные депозиты с

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**3 Существенные положения учетной политики (продолжение)**

первоначальным сроком погашения 3 месяца или менее.

Денежные средства, переданные по договорам на брокерское обслуживание, включены в состав денежных эквивалентов в связи с тем, что данные средства являются высоколиквидными и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств.

*(j) Резервы*

*Общие*

Резервы признаются, если Компания имеет текущее обязательство (юридическое или вытекающее из практики), возникшее в результате прошлого события, отток экономических выгод, который потребуется для погашения этого обязательства является вероятным, и может быть получена надежная оценка суммы такого обязательства. Если Компания предполагает получить возмещение некоторой части или всех резервов, например, по договору страхования, возмещение признается как

отдельный актив, но только в том случае, когда получение возмещения не подлежит сомнению. Расход, относящийся к резерву, отражается в Отчете о совокупном доходе за вычетом возмещения. Если влияние временной стоимости денег существенно, резервы дисконтируются по текущей ставке до налогообложения, которая отражает, когда это применимо, риски, характерные для конкретного обязательства. Если применяется дисконтирование, то увеличение резерва с течением времени признается как расходы на финансирование.

*Резервы на отпуска*

Компания создает резерв на предстоящую оплату отпусков сотрудникам.

Сумма отчислений в резерв определяется на основании сведений о предполагаемой годовой сумме расходов на оплату отпусков, включая сумму единого социального налога с этих расходов. Резерв формируется исходя из всех отпусков, предоставление которых планируется в расчетном году, включая отпуска за предыдущие годы, при условии, что эти отпуска не участвовали в формировании резерва, переходящего на расчетный год.

**4 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения**

*Суждения*

Подготовка финансовой отчетности Компании требует от ее руководства на каждую отчетную дату вынесения суждений, определения оценочных значений и допущений, которые влияют на указываемые в отчетности суммы выручки, расходов, активов и обязательств, а также на раскрытие информации об условных обязательствах. Однако неопределенность в отношении этих допущений и оценочных значений может привести к результатам, которые могут потребовать в будущем существенных корректировок к балансовой стоимости актива или обязательства, в отношении которых принимаются подобные допущения и оценки.

*Резерв по сомнительной дебиторской задолженности*

На конец отчетного или промежуточного периода проводится оценка сомнительной дебиторской задолженности на основе анализа всех сумм задолженности. Безнадежные долги списываются в том периоде, в котором они были выявлены.

*Условные активы и обязательства*

Характер условных активов и обязательств предполагает, что они будут реализованы только при возникновении или отсутствии одного или более будущих событий. Оценка таких условных активов и обязательств неотъемлемо связана с применением

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**4 Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения  
(продолжение)**

значительной доли субъективного суждения и оценок результатов будущих событий.

***Справедливая стоимость финансовых инструментов***

В случаях, когда справедливая стоимость финансовых инструментов и финансовых обязательств, признанных в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании данных активных рынков, она определяется с использованием методов оценки, включая модель дисконтированных денежных потоков. В качестве исходных данных для этих моделей по возможности используется информация с наблюдаемых рынков, однако в тех случаях, когда это не представляется практически осуществимым, требуется определенная доля суждения для установления справедливой стоимости. Суждения включают учет таких исходных данных как риск ликвидности, кредитный риск и волатильность. Изменения в допущениях относительно данных факторов могут оказывать влияние на справедливую стоимость финансовых инструментов, отраженную в финансовой отчетности.

**5 Изменения в учетной политике**

Принятая учетная политика соответствует учетной политике, применявшейся в предыдущем отчетном году, за исключением применения новых стандартов, интерпретаций и поправок, вступивших в силу 1 января 2018 г.

Следующие новые стандарты и поправки к существующим стандартам были применены Компанией впервые в 2018 году:

***МСФО (IFRS) 15 "Выручка по договорам с покупателями"***

МСФО (IFRS) 15 заменяет все существующие требования МСФО к признанию выручки, а также содержит все требования к раскрытию соответствующей информации в финансовой отчетности. Стандарт требует, чтобы организации применяли суждение и учитывали все уместные факты и обстоятельства при применении каждого этапа модели в отношении договоров с покупателями. Стандарт также содержит требования к учету дополнительных затрат на заключение договора и затрат, непосредственно связанных с выполнением договора.

Компания провела анализ существующих договоров с точки зрения требований МСФО (IFRS) 15 и пришла к выводу, что новый стандарт не оказывает существенного влияния на ее финансовую отчетность.

***МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты"***

С 1 января 2018 г. Компания применяет МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты", который заменил МСФО (IAS) 39 "Финансовые инструменты: признание и оценка". Компания приняла решение воспользоваться переходными положениями в соответствии с п. 7.2.15 и п. 7.2.26 МСФО (IFRS) 9 и не пересчитывала сравнительную информацию за 2017 год для финансовых инструментов, относящихся к сфере применения МСФО (IFRS) 9. Следовательно, сравнительная информация за 2017 год представлена в соответствии с МСФО (IAS) 39 и не является сопоставимой с информацией, представленной за 2018 год.

Разницы, возникающие в связи с принятием МСФО (IFRS) 9, были признаны непосредственно в составе капитала по состоянию на 1 января 2018 г. и раскрыты ниже.

**(a) Классификация финансовых инструментов**

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**5 Изменения в учетной политике (продолжение)**

С 1 января 2018 г. Компания классифицирует свои финансовые активы в следующие категории оценки:

- (iii) финансовые активы, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода;
- (iv) финансовые активы, оцениваемые впоследствии по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка;
- (v) финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация зависит от бизнес-модели организации по управлению финансовыми активами и характеристик контрактных денежных потоков по договору.

Компания классифицировала имеющиеся у нее долевые инструменты в качестве долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка. Согласно МСФО (IAS) 39 долевые инструменты Компании классифицировались как финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Займы, долгосрочные облигации, а также торговая дебиторская задолженность удерживаются для получения предусмотренных договором денежных потоков, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов. Компания проанализировала характеристики предусмотренных договором денежных потоков по этим инструментам и пришла к выводу, что они отвечают критериям для оценки по амортизированной стоимости согласно МСФО (IFRS) 9. Следовательно, реклассифицировать данные инструменты не требуется.

Вновь приобретенные краткосрочные облигации Компания классифицировала в качестве финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка.

*б) Обесценение*

Метод, используемый в МСФО (IAS) 39 и основанный на понесенных убытках, был заменен на модель прогнозных ожидаемых кредитных убытков, которые рассчитываются как разница между денежными потоками, причитающимися Компании в соответствии с договором, и всеми денежными потоками, которые Компания ожидает получить. Новая модель обесценения применяется к финансовым активам Компании, включая, но не ограничиваясь, торговую и прочую дебиторскую задолженность, займы к получению, долгосрочные облигации, денежные средства и их эквиваленты.

В отношении торговой и прочей дебиторской задолженности Компания применяет упрощенный подход, предусмотренный стандартом, и рассчитывает ожидаемые кредитные убытки за весь срок. Компания использует матрицу оценочных резервов, опираясь на свой прошлый опыт возникновения кредитных убытков, скорректированных с учетом прогнозных факторов, специфичных для заемщиков и общих экономических условий.

В отношении денежных средств и их эквивалентов Компания оценивает ожидаемые кредитные убытки исходя из кредитного рейтинга финансового учреждения.

Применительно к выданным займам, долгосрочным облигациям, не имеющим признаков существенного увеличения кредитного риска, ожидаемые кредитные убытки

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**5 Изменения в учетной политике (продолжение)**

рассчитываются за 12 месяцев как убытки вследствие дефолтов по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты. При оценке ожидаемых кредитных убытков Компания оценивает вероятность дефолта и уровень потерь исходя из прогнозных значений кредитного рейтинга заемщика/эмитента. В случае значительного увеличения кредитного риска по финансовому инструменту с момента первоначального признания оценочный резерв под убытки оценивается в сумме, равной ожидаемым кредитным убыткам за весь срок.

Ниже представлена сверка резерва по обесценению выданных займов, долгосрочных облигаций, денежных средств, оцененного в соответствии с МСФО (IAS) 39, с резервом под ожидаемые кредитные убытки, рассчитанным в соответствии с МСФО (IFRS) 9, по состоянию на 1 января 2018 г.:

	<b>Оценка по МСФО (IAS) 39</b>	<b>Переоценка резервов в составе нераспределенной прибыли</b>	<b>Оценка по МСФО (IFRS) 9</b>
	<b>'000 RUB</b>	<b>'000 RUB</b>	<b>'000 RUB</b>
<b>Финансовые активы</b>			
Резервы под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным облигациям	-	(28)	(28)
Резервы под ожидаемые кредитные убытки по займам выданным	-	(5 582)	(5 582)
Резервы под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам на банковских счетах	-	(45)	(45)
Резервы под ожидаемые кредитные убытки по денежным средствам на брокерских счетах	-	(1 841)	(1 841)
<b>Нефинансовые активы</b>			
Отложенные налоговые активы (Прим. 14)	-	1 499	1 499
		<b>(5 997)</b>	

**6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу**

Компания не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, интерпретации или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Ниже приводятся стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу на дату выпуска финансовой отчетности Компании. Компания намерена применить эти стандарты с даты их вступления в силу.

В январе 2016 года Совет по МСФО выпустил новый стандарт МСФО (IFRS) 16 «Аренда». МСФО (IFRS) 16 упраздняет классификацию аренды на операционную и финансовую и представляет собой единое руководство по учету аренды у арендополучателя. Наиболее существенным ожидаемым эффектом от внедрения нового стандарта является увеличение активов и финансовых обязательств на балансе арендополучателя. Новое руководство заменяет стандарт МСФО (IAS) 17 «Аренда», а также соответствующие интерпретации положений МСФО касательно аренды. МСФО (IFRS) 16 вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. и позднее; досрочное применение стандарта разрешено при условии, что его требования будут применяться одновременно с применением МСФО (IFRS) 15 «Выручка по контрактам с клиентами». Указанный стандарт не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)**

В мае 2017 года Совет по МСФО выпустил МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», новый всеобъемлющий стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. Когда МСФО (IFRS) 17 вступит в силу, он заменит собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования», который был выпущен в 2005 году. МСФО (IFRS) 17 применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия. Имеется несколько исключений из сферы применения.

Основная цель МСФО (IFRS) 17 заключается в предоставлении модели учета договоров страхования, которая является более эффективной и последовательной для страховщиков. В отличие от требований МСФО (IFRS) 4, которые в основном базируются на предыдущих местных учетных политиках, МСФО (IFRS) 17 предоставляет всестороннюю модель учета договоров страхования, охватывая все уместные аспекты учета.

МСФО (IFRS) 17 вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения МСФО (IFRS) 17 или до нее. Указанный стандарт не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

В июне 2017 года Совет по МСФО выпустил интерпретацию (IFRIC) 23 «Неопределенности в сфере налогообложения прибыли». Данная интерпретация разъясняет, что компании должны для целей расчета текущего и отложенного налога применять трактовки налоговых неопределенностей, которые с высокой степенью вероятности будут приняты налоговыми органами. Интерпретация вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее. Указанная интерпретация не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

В октябре 2017 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» под названием «Досрочно погашаемые финансовые инструменты с отрицательной компенсацией». Данная поправка касается финансовых активов, имеющих опцию досрочного погашения, условия которой таковы, что долговой инструмент досрочно погашается в размере переменной величины, которая может быть как больше, так и меньше, чем оставшаяся непогашенная величина контрактных денежных потоков, и разрешает квалифицировать такие инструменты либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Поправка вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее, досрочное применение разрешено. Указанная поправка не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании в силу отсутствия описанных выше инструментов.

В феврале 2018 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IAS) 19 «Вознаграждения работникам» под названием «Изменение пенсионного плана, его сокращение или урегулирование (погашение)». Данная поправка устанавливает порядок определения пенсионных расходов в случае возникновения изменений в пенсионных планах с установленными выплатами. Поправка вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 г. или позднее. Указанная поправка не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

---

**6 Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу (продолжение)**

В марте 2018 года Совет по МСФО выпустил новую редакцию Концептуальных основ финансовой отчетности. В частности, вводятся новые определения активов и обязательств и уточненные определения доходов и расходов. Новая редакция документа вступает в силу для обязательного применения, начиная с годовых периодов после 1 января 2020 г. В настоящее время Компания анализирует влияние новой редакции на финансовую отчетность.

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправку к МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса». Поправка вносит уточнение в понятие бизнеса, которое вводится стандартом. Поправка вступает в силу для операций по приобретению бизнеса или групп активов, которые будут совершены после 1 января 2020 г. Досрочное применение поправки разрешено. Указанная поправка не окажет существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

В октябре 2018 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки». Поправки в МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 вводят новое определение существенности. Поправки в МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 начинают действовать с 1 января 2020 г. или после этой даты. Досрочное применение разрешено. Указанные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность Компании.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

**7 Комиссионное вознаграждение**

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г. '000 RUB	за год, завершившийся 31.12.2017 г. '000 RUB
<b>Комиссионное вознаграждение</b>			
Выручка по договорам доверительного управления		13 800	13 800
<b>Итого:</b>		<b>13 800</b>	<b>13 800</b>

**8 Процентные доходы**

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г. '000 RUB	за год, завершившийся 31.12.2017 г. '000 RUB
<b>Процентные доходы</b>			
Процентные доходы по долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		801	-
Процентные доходы по выданным займам		1 365	2 427
Процентные доходы по дисконтированию финансовых инструментов		323	2 633
НКД по облигациям		7 254	11 081
Восстановление ожидаемых кредитных убытков		7 307	-
<b>Итого:</b>		<b>17 050</b>	<b>16 141</b>

**9 Комиссионные расходы**

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г. '000 RUB	за год, завершившийся 31.12.2017 г. '000 RUB
<b>Комиссионные расходы</b>			
Оплата труда		3 225	3 060
Социальное обеспечение		893	781
Амортизация нематериальных активов		22	76
Профессиональные услуги		37	31
<b>Итого:</b>		<b>4 177</b>	<b>3 948</b>

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**  
**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**10      Общие и административные расходы**

Общие и административные расходы включают следующие статьи:

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г. '000 RUB	за год, завершившийся 31.12.2017 г. '000 RUB
<b>Общие и административные расходы</b>		
Оплата труда	9 012	8 131
Социальное обеспечение	2 105	1 856
Обучение персонала	27	18
Телефон, интернет и прочие телекоммуникационные расходы	83	77
Почтовые, канцелярские и офисные расходы	25	2
Бухгалтерский учет и аудит	380	495
Юридические, нотариальные услуги	29	28
Аренда недвижимого имущества	869	892
Страхование	-	3
Услуги по ведению и хранению реестра владельцев ценных бумаг	-	71
Прочие расходы	12	8
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	63	64
Износ основных средств	15	15
Амортизация нематериальных активов	133	76
Материальные затраты	62	116
Налоги и сборы, штрафы и пени по налогам	19	40
Расходы по техническому обслуживанию офисного оборудования	9	68
Услуги регистратора	169	87
Профессиональные услуги	83	120
Услуги депозитария	31	26
Информационные услуги	1 744	507
<b>Итого:</b>	<b>14 870</b>	<b>12 700</b>

**11      Прочие операционные доходы**

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г. '000 RUB	за год, завершившийся 31.12.2017 г. '000 RUB
<b>Прочие доходы</b>		
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам полученные	550	870
Прибыль/убыток от курсовой разницы	2 680	-
<b>Итого:</b>	<b>3 230</b>	<b>870</b>

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**12 Прочие операционные расходы**

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г.	за год, завершившийся 31.12.2017 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Прочие расходы</b>		
Прочие расходы	19	5
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам уплаченные	1 689	400
Прибыль/убыток от списания нематериальных активов	51	-
Прибыль/убыток от выбытия инвестиций	52	-
<b>Итого:</b>	<b>1 811</b>	<b>405</b>

**13 Финансовые доходы**

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г.	за год, завершившийся 31.12.2017 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Финансовые доходы</b>		
Дивиденды к получению	57	52
<b>Итого:</b>	<b>57</b>	<b>52</b>

**14 Расходы по налогу на прибыль**

Компоненты начисленного расхода по налогу на прибыль по состоянию на отчетную дату выглядят следующим образом:

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г.	за год, завершившийся 31.12.2017 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>		
Налог на прибыль – текущий	853	2 364
Налог на прибыль – отложенный	2 098	416
<b>Итого:</b>	<b>2 952</b>	<b>2 781</b>

Ниже приведена сверка расходов по налогу на прибыль с теоретической суммой налога на прибыль, рассчитанной с применением действующей в Российской Федерации ставки 20% к прибыли до налогообложения.

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2018 г.	за год, завершившийся 31.12.2017 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>13 126</b>	<b>13 490</b>
в т.ч. прибыль до налогообложения по ставке 20%	13 126	13 490
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретические налоговые отчисления	2 625	2 698
<b>Итого теоретические отчисления:</b>	<b>2 625</b>	<b>2 698</b>
Постоянные налоговые разницы	327	83
<b>Расход по налогу на прибыль за период</b>	<b>2 952</b>	<b>2 781</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ  
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**14 Расходы по налогу на прибыль (продолжение)**

Отложенные налоговые активы и обязательства относятся к следующим статьям временных разниц:

Прим.	<b>На 31.12.2018 года</b>	<b>Влияние применения МСФО (IFRS) 9</b>	<b>Изменение временных разниц в течение года</b>	<b>На 31.12.2017 года</b>	<b>Изменение временных разниц в текущем году</b>	<b>На 1.01.2017 года</b>
				'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
<b>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу</b>						
Долгосрочные облигации	946	(6)	(189)	752	100	852
Долгосрочные кредиты и займы	-	(1 116)	1 414	298	495	793
Резервы предстоящих расходов и платежей	374	(55)	(55)	319	(46)	273
Краткосрочные облигации	(531)	-	-	603	72	-
Краткосрочные инвестиции	79	-	(18)	61	(61)	-
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	35	(377)	343	-	-	-
<b>Общая сумма отложенного налогового актива</b>	<b>903</b>	<b>(1 499)</b>	<b>2 098</b>	<b>1 502</b>	<b>416</b>	<b>1 918</b>
<b>Чистое изменение временных разниц</b>	<b>(1 499)</b>	<b>(1 499)</b>	<b>2 098</b>	<b>2 098</b>	<b>416</b>	<b>416</b>
в т. ч. отраженное в Отчете о прибылях и убытках						

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ  
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**15 Нематериальные активы**

Прим.	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	<b>ИТОГО</b>	
			'000 RUB	'000 RUB
<b>Стоймость на 1.01.2017 года</b>	119	-		<b>119</b>
Приобретения	705	4		<b>709</b>
Выбытия	(35)	-		<b>(35)</b>
<b>Стоймость на 31.12.2017 года</b>	<b>789</b>	<b>4</b>		<b>793</b>
Приобретения	498	-		<b>498</b>
Выбытия	(104)	(4)		<b>(108)</b>
<b>Стоймость на 31.12.2018 года</b>	<b>1 183</b>	-		<b>1 183</b>
<b>Амортизация на 1.01.2017 года</b>	61	-		<b>61</b>
Начисленная амортизация	150	1		<b>151</b>
Списание амортизации по выбывшим активам	(35)	-		<b>(35)</b>
<b>Амортизация на 31.12.2017 года</b>	<b>175</b>	<b>1</b>		<b>176</b>
Начисленная амортизация	154	-		<b>154</b>
Списание амортизации по выбывшим активам	(55)	(1)		<b>(56)</b>
<b>Амортизация на 31.12.2018 года</b>	<b>275</b>	-		<b>275</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2017 года</b>	<b>613</b>	<b>3</b>		<b>616</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2018 года</b>	<b>908</b>	-		<b>908</b>

**16 Основные средства**

Прим.	Офисное оборудование	<b>итого</b>	
		'000 RUB	
<b>Стоймость на 1.01.2017 года</b>	70		<b>70</b>
Приобретения	-		-
Выбытия	-		-
<b>Стоймость на 31.12.2017 года</b>	<b>70</b>		<b>70</b>
Приобретения	-		-
Выбытия	-		-
<b>Стоймость на 31.12.2018 года</b>	<b>70</b>		<b>70</b>
<b>Амортизация на 1.01.2017 года</b>	40		<b>40</b>
Начисленная амортизация	15		<b>15</b>
Списание амортизации по выбывшим активам	-		-
<b>Амортизация на 31.12.2017 года</b>	<b>55</b>		<b>55</b>
Начисленная амортизация	15		<b>15</b>
Списание амортизации по выбывшим активам	-		-
<b>Амортизация на 31.12.2018 года</b>	<b>70</b>		<b>70</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2017 года</b>	<b>15</b>		<b>15</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2018 года</b>	-		-

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**17 Долгосрочные облигации**

	<b>Прим.</b>	<b>На 31.12.2018 года</b> '000 RUB	<b>На 31.12.2017 года</b> '000 RUB
<b>Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>			
Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости		61 184	84 834
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(7)	-
<b>Итого:</b>		<b>61 177</b>	<b>84 834</b>

В составе долгосрочных облигаций на 31.12.2018 и на 31.12.2017 указаны неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации ОбКонф БО1 RU000A0JTV50 (№ гос.регистрации 4B02-01-36190R) на предъявителя серии БО-01, выпущенные ООО "Объединенные кондитеры-Финанс" в количестве 56 695 штук и 86 350 штук соответственно (далее в пункте - Эмитент).

Номинал каждой облигации - 1000 руб.

Эмитент выплачивает начисленный купонный доход (НКД) по облигациям 2 раза в год, в апреле и октябре каждого года вплоть до даты погашения.

Размер установленного Эмитентом купона по облигациям - 10,5% годовых.

02 апреля 2018 года была объявлена ставка 11-16-го купонов в размере 8% годовых.

Компания приобрела облигации в апреле 2013 года, а также в марте и апреле 2017 года и намерена держать их до даты погашения, установленной проспектом эмиссии, т.е. до 3.04.2023.

В июне 2018 года Компания продала 29 655 штук биржевых облигации ОбКонф БО1 RU000A0JTV50 с финансовым результатом равным - прибыль 10 тыс. руб.

Так же в составе долгосрочных облигаций на 31.12.2018 включены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации Внешэкономбанк-21-об RU000A0JS4Z7 (№ гос.регистрации 4-26-00004T), выпущенные Государственной корпорацией – Внешэкономбанк, в количестве 7752 штук, номинал каждой облигации - 1000 руб. Дата покупки 5 июня 2018 года.

Размер установленного Эмитентом купона по облигациям на дату покупки - 10% годовых. 18 февраля 2019 года была объявлена ставка 15-20-го купонов в размере 8,82% годовых. Эмитент выплачивает НКД по облигациям 2 раза в год вплоть до даты погашения.

Компания намерена держать их до даты погашения, установленной проспектом эмиссии, т.е. до 17.02.2032.

По облигациям, указанным на отчетные даты, Компания использует бизнес-модель для управления активами, целью которой является получение договорных денежных потоков до конца срока погашения. Компания считает уместным возникновение отдельных продаж активов, если имеют место быть следующие обстоятельства:

- a) кредитный рейтинг актива падает ниже уровня, установленного Советом директоров Банка России для активов, принимаемых к расчету собственных средств управляющей компании;
- b) неустойчивое финансовое положение Компании, влекущее за собой потребность в дополнительных источниках финансирования.

Облигации на указанные отчетные даты отражены в учете по амортизированной стоимости. Ставка дисконтирования по облигациям соответствует текущей рыночной ставке по соответствующим сравнимым сделкам. Сумма ожидаемого

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

кредитного убытка, начисленного по облигациям, на 31.12.2018г. составила 7 тыс. руб.

**18 Долгосрочные займы**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Долгосрочные займы</b>			
Долгосрочные займы - третьи стороны			22 330
<b>Итого:</b>			<b>22 330</b>

В составе долгосрочных займов на 31.12.2017 указан долгосрочный необеспеченный заем со сроком погашения 30 марта 2019.

На 31.12.2017 заем отражен в учете по амортизированной стоимости. Ставка дисконтирования по заему соответствует текущей рыночной ставке по соответствующим сравнимым сделкам.

01 июня 2018 года заем был досрочно погашен.

**19 Запасы**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Запасы</b>			
Прочие материалы		6	6
<b>Итого:</b>		6	6

**20 Торговая дебиторская задолженность**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Торговая дебиторская задолженность</b>			
Дебиторская задолженность по договорам доверительного управления		1 150	1 150
<b>Итого:</b>		1 150	1 150

Резерв по сомнительной задолженности в 2018-2017 гг. Компанией не создавался в связи с тем, что вся дебиторская задолженность, отраженная на 31.12.2018 и 31.12.2017 была погашена должником в сроки, установленные договором.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

**21 Авансы, выданные поставщикам**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Авансы, выданные поставщикам</b>			
Авансы, выданные поставщикам		519	125
<b>Итого:</b>		<b>519</b>	<b>125</b>

**22 Краткосрочные облигации**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Краткосрочные облигации</b>			
Краткосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости		-	26 352
Краткосрочные облигации, оцениваемые по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка		25 489	-
<b>Итого:</b>		<b>25 489</b>	<b>26 352</b>

В составе краткосрочных облигаций на 31.12.2017 включены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации об07 RU000A0JPTES на предъявителя, с обязательным централизованным хранением, без возможности досрочного погашения, выпущенные АО «Российский Сельскохозяйственный банк», в количестве 26 518, номинал каждой облигации - 1000 руб.

Размер установленного Эмитентом купона по облигациям на дату покупки - 11,55% годовых. 18 мая 2017 года была объявлена ставка 19-20-го купона в размере 8,7% годовых.

Эмитент выплачивает начисленный купонный доход по облигациям 2 раза в год, в июне и декабре каждого года вплоть до даты погашения.

Компания приобрела облигации в сентябре и октябре 2016 года и в августе 2017 года. Компания была намерена держать их до даты погашения, установленной проспектом эмиссии, т.е. до 05.06.2018.

В апреле 2018 года Компания продала 18 880 штук облигаций с финансовым результатом равным – прибыль 12 тыс. руб.

5 июня 2018 года 7 638 штук облигаций были погашены Эмитентом.

По данным облигациям, Компания использовала бизнес-модель для управления активами, целью которой являлось получение договорных денежных потоков до конца срока погашения. Компания считала уместным возникновение отдельных продаж активов, если имели место быть следующие обстоятельства:

- a) кредитный рейтинг актива падал ниже уровня, установленного Советом директоров Банка России для активов, принимаемых к расчету собственных средств управляющей компании;
- b) неустойчивое финансовое положение Компании, влекущее за собой потребность в дополнительных источниках финансирования.

На 31.12.2017 года указанные выше облигации отражены по амортизированной стоимости. Ставка дисконтирования по облигациям соответствует текущей рыночной ставке по соответствующим сравнимым сделкам.

На 31.12.2018 года указанные выше облигации не отражены.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

На 31.12.2018 включены еврооблигации в количестве 365 штук. Эмитент - SB CAPITAL S.F. Номинал каждой облигации - 1000 долл. США. Эмитент выплачивает начисленный купонный доход по облигациям 2 раза в год, в июне и декабре каждого года вплоть до даты погашения. Размер установленного Эмитентом купона по облигациям - 5,18% годовых. Дата погашения 28.06.2019г.

По данным облигациям, Компания использует бизнес-модель, в рамках которой управляет финансовыми активами с целью реализации денежных потоков посредством продажи активов.

Облигации учитываются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

01 июня 2018 года Компания купила неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации Внешэкономбанк-21-об RU000A0JS4Z7 (№ гос.регистрации 4-26-00004Т), выпущенные Государственной корпорацией – Внешэкономбанк, в количестве 52 190 штук, номинал каждой облигации - 1000 руб. Далее Компания продала их 13.06.2018 с финансовым результатом – убыток 84 тыс. руб.

По данным облигациям, Компания использовала бизнес-модель, в рамках которой управляла финансовыми активами с целью реализации денежных потоков посредством продажи активов.

Облигации отражались в учете по справедливой стоимости, изменения которой отражались в составе прибыли или убытка за период.

#### **23 Краткосрочные инвестиции**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Краткосрочные инвестиции</b>			
Краткосрочные инвестиции		2 685	2 773
<b>Итого:</b>		<b>2 685</b>	<b>2 773</b>

По состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017 в составе краткосрочных инвестиций числятся акции российского эмитента - ОАО «Сургутнефтегаз». Компания приобрела их 16.12.2016. в количестве 100 000 штук, номинал 1 акции - 1 руб. Цена покупки равна 3 080 тыс. руб.

Компания использует бизнес-модель для управления данными активами, в рамках которой управляет финансовыми активами с целью реализации денежных потоков посредством продажи активов.

Акции, указанные выше, учитываются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период.

В 2018 году в Отчете о совокупном доходе отражена положительная переоценка в сумме 88 тыс. руб.

В 2017 году в Отчете о совокупном доходе отражена положительная переоценка в сумме 320 тыс. руб.

#### **24 Прочие оборотные активы**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Прочие оборотные активы</b>			
Текущие налоги, подлежащие возмещению		216	-
Налог на прибыль, подлежащий возмещению		195	-
НДС, подлежащий возмещению		13	13

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**Итого:**

**424**

**13**

**25 Денежные средства и эквиваленты**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Денежные средства и эквиваленты</b>			
Денежные средства на банковских счетах		172	562
Денежные средства на брокерских счетах		359	4 910
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(174)	-
<b>Итого:</b>		<b>357</b>	<b>5 472</b>

Денежные средства, переданные по договорам на брокерское обслуживание, включены в состав денежных эквивалентов в связи с тем, что данные средства являются высоколиквидными и могут быть легко обращены в заранее известную сумму денежных средств. Ограничений на использование денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 и 31 декабря 2017 года Компания не имела. Данные о движении денежных средств и их эквивалентов представлены в Отчете о движении денежных средств.

**26 Акционерный капитал и резервы**

	Страна	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Акционерный капитал</b>			
ДЕКСТРА ЗАО		<b>100%</b>	<b>100%</b>
ИНДУСТРИЯ-СПОРТ АО		0,00000125%	0,00000125%
КОНТРАКТ ПМ АО		0,00000000%	99,99999875%
		99,99999875%	0,00000000%

Акционерный капитал Компании при учреждении и на даты отчета составил 80 000 тыс. рублей.

Общее количество объявленных и выпущенных обыкновенных акций составляет, соответственно, 80 000 000 штук (2016 г.: 80 000 000 штук); номинальная стоимость каждой акции равна 1 руб. Все объявленные акции были выпущены и полностью оплачены.

Акционерный капитал Компании был сформирован за счет вкладов акционеров в российских рублях, при этом акционеры имеют право на получение дивидендов и распределения капитала в российских рублях.

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между акционерами Компании может быть распределена только накопленная нераспределенная и незарезервированная прибыль согласно финансовой отчетности Компании, подготовленной в соответствии с РПБУ.

На 31 декабря 2018 г. нераспределенная и незарезервированная прибыль Компании по РПБУ составляла приблизительно 11 589 тыс. руб. (2017 г.: 63 002 тыс. руб.).

Компания формирует резервный капитал в соответствии с учредительными документами. Размер резервного капитала составляет 5% от размера акционерного капитала Компании.

Резервный капитал по состоянию на 31.12.2018 и 31.12.2017 составил 4 000 тыс. рублей.

**27 Прочая кредиторская задолженность**

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>			
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам		533	350
<b>Итого:</b>		<b>533</b>	<b>350</b>

**28 Резервы предстоящих расходов и платежей**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Резервы предстоящих расходов и платежей</b>			
Резервы по предстоящим отпускам		1 870	1 596
<b>Итого:</b>		<b>1 870</b>	<b>1 596</b>

Резерв на выплату отпускных по состоянию на 1.01.2017 г. составил 1 364 тыс. руб., за 2017 год начислено резерва на сумму 1 191 тыс. руб., списано за счет резерва – 959 тыс. руб., на 31.12.2017 г. резерв на отпуск составил 1 596 тыс. руб.

Резерв на выплату отпускных по состоянию на 1.01.2018 г. составил 1 596 тыс. руб., за 2018 год начислено резерва на сумму 1 235 тыс. руб., списано за счет резерва – 961 тыс. руб., на 31.12.2018 г. резерв на отпуск составил 1 870 тыс. руб.

**29 Задолженность по налогам и сборам**

	Прим.	На 31.12.2018 года '000 RUB	На 31.12.2017 года '000 RUB
<b>Задолженность по налогам и сборам</b>			
Налог на прибыль к уплате		-	603
Социальный налог к уплате		99	-
<b>Итого:</b>		<b>99</b>	<b>603</b>

Налог на имущество и земельный налог в 2017-2018 гг. не начислялся в связи с отсутствием объекта налогообложения. В 2017-2018 гг. НДС не уплачивался в связи с тем, что с 1.01.2014 услуги управляющей компании по доверительному управлению ЗПИФ недвижимости освобождены от налогообложения НДС.

**30 Раскрытие операций со связанными сторонами**

Основными связанными сторонами для Компании являются акционер Компании (АО «ИНДУСТРИЯ-СПОРТ» до 27.06.2018, после 27.06.2018 - АО «КОНТРАКТ ПМ») с долей участия более 99,99%, и ключевой управленческий персонал.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

В 2018 г. акционеру Компании – АО «ИНДУСТРИЯ-СПОРТ» были выплачены дивиденды, полученные за период с 2011 по 2016, и оставшаяся часть нераспределенная прибыль по итогам 2017 г в размере 55 000 тыс. рублей. В 2017 г. дивиденды, выплаченные акционеру по итогам 2016 года, составили 800 тыс. рублей.

Бенефициарным владельцем, контролирующим Компанию, является Гущин Юрий Николаевич.

Вознаграждение, выплаченное ключевому управленческому персоналу за указанные периоды, представлено в таблице ниже:

Прим.	На 31.12.2018 года	На 31.12.2017 года
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Все виды вознаграждений, включаемых в фонд оплаты труда, в т.ч.:</b>		
Основная оплата (оклад)	1 168	1 974
Оплата ежегодного трудового отпуска	219	394
Премии	1 842	2 322
Материальная помощь	-	57
<b>Итого:</b>	<b>3 229</b>	<b>4 747</b>

Операций по предоставлению займов связанным сторонам или получению займов от связанных сторон, а также прочих операций со связанными сторонами в 2017-2018 гг. не осуществлялись.

### 31 Заработка плата и вознаграждение персоналу

Прим.	На 31.12.2018 года	На 31.12.2017 года
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Заработка плата и вознаграждения персоналу</b>		
Основная оплата	5 462	5 041
Оплата отпусков	773	987
Оплата больничных листов	26	16
Премии	5 766	5 032
Социальные выплаты и льготы, материальная помощь	-	57
Прочие виды выплат	210	58
<b>Итого:</b>	<b>12 237</b>	<b>11 191</b>

### 32 Средняя численность персонала

Прим.	На 31.12.2018 года	На 31.12.2017 года
	'000 RUB	'000 RUB

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**Персонал в разрезе видов деятельности**

Основной производственный персонал	4	4
Бухгалтерский и финансовый персонал	3	3
Административный и управленческий персонал	5	3
<b>Итого:</b>	<b>12</b>	<b>10</b>

**33 Информация по сегментам**

Основным видом деятельности Компании является доверительное управление ЗПИФ, выручка по которому составляет 100% от общей суммы выручки.

В связи с отсутствием прочих видов деятельности настоящая финансовая отчетность Компании представляет собой отчетность по единичному операционному сегменту.

Компания осуществляет свою деятельность на территории г. Москвы и Московской обл. и, соответственно, не выделяет других географических сегментов.

**34 Условные обязательства**

*(a) Налогообложение*

Российское налоговое, валютное и таможенное законодательства подвержены различающимся интерпретациям и изменениям, которые могут происходить достаточно часто. Интерпретации руководства Компании данного законодательства в применении к сделкам и деятельности Компании могут противоречить интерпретациям соответствующих региональных и федеральных властей. Недавние события в Российской Федерации наводят на мысль, что налоговые власти могут занимать более выгодное положение в их интерпретации законодательства и оценок обязательств компаний, и возможно, что сделки и действия, которые не были подвергнуты сомнению в прошлом, могут быть пересмотрены. И как результат, существенные дополнительные налоги, штрафы и пени могут быть доначислены. Налоговый период остается открытым для пересмотра регулирующими органами обязательств Компании в отношении налогов в течение трех календарных лет, предшествующих году пересмотра. При определенных условиях такие пересмотры могут охватывать более длительные периоды.

По состоянию на 31 декабря 2018 года руководство Компании полагает, что его интерпретация существующего законодательства является соответствующей и трактовка Компанией налогового, валютного и таможенного законодательства будет поддержана. Там, где руководство полагает, что вероятно, что его трактовка не будет поддержаня, Компания начисляет в финансовой отчетности соответствующие обязательства.

*(b) Судебные разбирательства*

На отчетную дату Компания не имеет крупных неурегулированных споров и не участвует в крупных арбитражных разбирательствах.

**35 Управление рисками**

Деятельности Компании присущи риски. Компания осуществляет управление рисками в ходе постоянного процесса определения, оценки и наблюдения и других мер внутреннего контроля. Процесс управления рисками имеет решающее значение для поддержания стабильной рентабельности Компании, и каждый

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

отдельный сотрудник Компании несет ответственность за риски, связанные с его или ее обязанностями. Компания подвержена кредитному риску, риску ликвидности и рыночному риску, который, в свою очередь, подразделяется на риск, связанный с торговыми операциями, и риск, связанный с неторговой деятельностью. Компания также подвержена операционным рискам.

Процесс независимого контроля за рисками не затрагивает риски ведения деятельности, такие, например, как изменения среды, технологии или изменения в отрасли. Такие риски контролируются Компанией в ходе процесса стратегического планирования.

***(a) Политики и процедуры управления рисками***

Управление рисками лежит в основе инвестиционной деятельности и является существенным элементом операционной деятельности Компании.

Политика Компании по управлению рисками нацелена на определение, анализ и управление рисками, которым подвержена Компания, на установление соответствующих контролей, а также на постоянную оценку уровня рисков. Политика и процедуры по управлению рисками пересматриваются на регулярной основе с целью отражения изменений рыночной ситуации, предлагаемых продуктов и услуг и появляющейся лучшей практики.

Рыночный риск, включающий в себя ценовой риск, риск изменения процентных ставок и валютный риск, а также риск ликвидности являются основными рисками, с которыми сталкивается Компания. Компания управляет данными рисками следующим образом:

***(b) Рыночный риск***

Рыночный риск – это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных цен.

Рыночный риск состоит из валютного риска, риска изменения процентных ставок, а также других ценовых рисков.

Задачей управления рыночным риском является управление и контроль за тем, чтобы подверженность рыночному риску не выходила за рамки приемлемых параметров, при этом обеспечивая оптимизацию доходности, получаемой за принятый риск.

***(c) Риск изменения процентных ставок***

Риск изменения процентных ставок – это риск изменения справедливой стоимости или будущих потоков денежных средств по финансовому инструменту вследствие изменения рыночных процентных ставок. Компания подвержена влиянию колебаний преобладающих рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

Такие колебания могут увеличивать уровень процентной маржи, однако могут и снижать его либо, в случае неожиданного изменения процентных ставок, приводить к возникновению убытков.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

Риск изменения процентных ставок возникает в случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы с определенным сроком погашения больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств с аналогичным сроком погашения. Управление риском изменения процентных ставок посредством мониторинга величины несоответствия по срокам процентных активов процентным обязательствам дополняется процедурой мониторинга чувствительности чистого процентного дохода к различным стандартным и нестандартным сценариям изменения процентной ставки.

На 31 декабря 2018 и на 31 декабря 2017 года процентные финансовые активы и обязательства представляли собой контракты с фиксированной процентной ставкой, за исключением долгосрочных и краткосрочных облигаций. В 2018 году процентная ставка по облигациям составила от 8% до 10,5%.

В 2017 году – от 10% до 11,5%.

В 2018 году были приобретены еврооблигации ставка составила 5,18% годовых.

***(d) Валютный риск***

Валютный риск возникает в случаях, когда имеющиеся или прогнозируемые активы, выраженные в какой-либо иностранной валюте, больше или меньше по величине имеющихся или прогнозируемых обязательств, выраженных в той же валюте.

На 31 декабря 2017 у Компании не было активов и обязательств, выраженных в какой-либо иностранной валюте.

На 31 декабря 2018 года Компания имеет выраженные в долларах США денежные средства и краткосрочные облигации (Примечание 22). Следовательно, Компания подвержена валютному риску.

Компания отслеживает валютный риск путем анализа изменений курсов валют, в которых выражены ее денежные средства и финансовые активы.

Однако формально Компания не осуществляет хеджирования валютных рисков, связанных с совершаемыми операциями.

В таблице ниже показана чувствительность прибыли Компании до налогообложения к изменению обменного курса доллара США, возможность которого можно обоснованно предположить, при неизменных прочих переменных:

	<b>Увеличение/ уменьшение обменного курса долл . США</b>	<b>Влияние на прибыль до налогообложения '000 RUB</b>
<b>На 31 декабря 2018 г.</b>		
Обменный курс долл. США/руб.	14%	3 579
Обменный курс долл. США/руб.	-14%	(3 579)

***(i) Кредитный риск***

Максимальная подверженность кредитным рискам ограничена балансовой стоимостью каждого финансового инструмента на балансе предприятия. Максимальный кредитный риск по состоянию на отчетную дату:

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

Прим.	На 31.12.2018 года	На 31.12.2017 года
	'000 RUB	'000 RUB
Долгосрочные облигации	61 177	84 834
Долгосрочные кредиты и займы	-	22 330
Торговая дебиторская задолженность	1 150	1 150
Краткосрочные облигации	25 489	26 352
Краткосрочные инвестиции	2 685	2 773
Денежные средства и эквиваленты	357	5 472

***(f) Риск ликвидности***

Риск ликвидности – это риск того, что Компания может столкнуться со сложностями в привлечении денежных средств для выполнения своих обязательств. Компания поддерживает необходимый уровень ликвидности с целью обеспечения постоянного наличия денежных средств, необходимых для выполнения всех обязательств по мере наступления сроков их погашения.

Классификация финансовых обязательств по срокам погашения (исключая процентные выплаты) по состоянию на 31 декабря 2018 и на 31 декабря 2017 года приведена ниже:

Прим.	Балансовая стоимость	Контрактные денежные потоки	Менее 1 года	1-5 года	Свыше 5 лет
	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.
Прочая кредиторская задолженность	533	533	533	-	-
	<b>533</b>	<b>533</b>	<b>533</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Прим.	Балансовая стоимость	Контрактные денежные потоки	Менее 1 года	1-5 года	Свыше 5 лет
	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.
Прочая кредиторская задолженность	350	350	350	-	-
	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>350</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

**36 Справедливая стоимость**

**Справедливая стоимость финансовых инструментов**

Компания использует следующую иерархию для определения справедливой стоимости финансовых инструментов и раскрытия информации о ней в разрезе моделей оценки:

Уровень 1: цены на активных рынках по идентичным активам или обязательствам (без каких-либо корректировок).

Уровень 2: другие методы, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, наблюдаются на рынке, либо непосредственно, либо опосредованно.

Уровень 3: методы, в которых используются исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую справедливую стоимость, которые не основываются на наблюдаемой рыночной информации. Ниже представлено сравнение категорий, количества и иерархии балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов:

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость (уровень 1)		Справедливая стоимость (уровень 3)	
	На 31.12.2018 года	На 31.12.2017 года	На 31.12.2018 года	На 31.12.2017 года	На 31.12.2018 года	На 31.12.2017 года
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
<b>Финансовые активы</b>						
Долгосрочные облигации	65 857	86 264	-	-	61 177	84 834
Долгосрочные кредиты и займы	-	22 842	-	-	(0)	22 330
Торговая дебиторская задолженность	1 150	1 150	-	-	1 150	1 150
Краткосрочные облигации	25 489	26 627	25 489	-	-	26 352
Краткосрочные инвестиции	2 685	2 773	2 685	2 773	-	-
Денежные средства и эквиваленты	357	5 472	-	-	357	5 472
<b>Итого</b>	<b>95 538</b>	<b>145 128</b>	<b>28 174</b>	<b>2 773</b>	<b>62 685</b>	<b>140 138</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Прочая кредиторская задолженность	533	350	-	-	533	350
<b>Итого</b>	<b>533</b>	<b>350</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>533</b>	<b>350</b>

**37 Прочие риски**

**Лицензирование деятельности**

Компания считает, что его хозяйственная деятельность не будет затронута возможными изменениями требований по лицензированию его основной деятельности. Лицензируемый вид деятельности Компания осуществляет на основании разрешения, полученного в установленном законодательством порядке.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2018 ГОДА**

*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

***Иные риски***

Иные риски (например, риски, связанные с возможной ответственностью по долгам третьих или связанных лиц) не могут, по мнению руководства Компании, существенно повлиять на ее хозяйственную деятельность.

Иные существенные риски, свойственные исключительно Компании, отсутствуют.

**38 События после отчетной даты**

1 марта 2019 года Компания продала облигации 4-26-00004T, выпущенные Внешэкономбанком, в количестве 7 752 штук за 7 751 тыс. руб.

1 марта 2019 года Компания приобрела облигации 4B02-07-00004-T-001P в количестве 7 882 штук за 7 937 тыс. руб. Эмитент – ВЭБ РФ. Номинал каждой облигации 1000 руб. Эмитент выплачивает начисленный купонный доход по облигациям 2 раза в год вплоть до даты погашения. Размер установленного Эмитентом купона по облигациям - 9,05% годовых. Дата погашения 22.11.2019г.

Указанные облигации удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является получение договорных денежных потоков до конца срока погашения. Облигации оцениваются по амортизированной стоимости.

Иные существенные события, которые оказали или могут оказаться влияние на финансовое состояние, движения денежных средств или результаты деятельности организации и которые имели место в периоде между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за отчетный год, отсутствовали.

**39 Контактная информация**

**АО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

Адрес: 107078, г. Москва, Орликов пер., д.5, стр.3, этаж 4, пом. I, ком. 38, каб. 443.

Телефон/факс: +7 (495) 504-09-11

Официальный сайт: [www.estoit-invest.ru](http://www.estoit-invest.ru)

Адрес электронной почты: Fenchak.AV@estoit-invest.ru



Всего прошнуровано и  
скреплено печатью  
ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТ»  
45 (Сорок пять) листов.

Генеральный директор  
ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТ»

С.А. Юсту

