

АО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ  
«ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**Финансовая отчетность за год,  
завершившийся 31 декабря 2022 года**

**Заключение независимого аудитора**

**СОДЕРЖАНИЕ**

Стр.	
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....</b>	-3-
<b>ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ .....</b>	- 7 -
<b>ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ, .....</b>	- 8 -
<b>ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ .....</b>	- 9 -
<b>ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ.....</b>	- 11 -
<b>Примечания к финансовой отчетности .....</b>	- 12 -
1      Общая информация .....	- 12 -
2      Принципы составления финансовой отчетности .....	- 14 -
3      Основные положения учетной политики .....	- 15 -
4      Существенные учетные суждения, оценочные значения и допущения.....	- 23 -
5      Изменения в учетной политике.....	- 23 -
6      Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.....	- 24 -
7      Комиссионное вознаграждение.....	- 25 -
8      Процентные доходы.....	- 25 -
9      Комиссионные расходы .....	- 25 -
10     Общие и административные расходы.....	- 26 -
11     Прочие операционные доходы.....	- 26 -
12     Прочие операционные расходы.....	- 27 -
13     Финансовые доходы .....	- 27 -
14     Финансовые расходы .....	- 27 -
15     Расходы по налогу на прибыль .....	- 27 -
16     Нематериальные активы .....	- 30 -
17     Основные средства .....	- 30 -
18     Активы в форме права пользования.....	- 31 -
19     Долгосрочные облигации .....	- 31 -
20     Долгосрочные займы.....	- 32 -
21     Запасы .....	- 33 -
22     Торговая дебиторская задолженность .....	- 33 -
23     Авансы, выданные поставщикам.....	- 33 -
24     Краткосрочные облигации.....	- 33 -
25     Прочие оборотные активы.....	- 34 -
26     Денежные средства и эквиваленты .....	- 35 -
27     Акционерный капитал и резервы.....	- 35 -
28     Обязательства по аренде .....	- 36 -
29     Прочая кредиторская задолженность .....	- 36 -
30     Прочие краткосрочные обязательства .....	- 36 -
31     Резервы предстоящих расходов и платежей .....	- 36 -
32     Задолженность по налогам и сборам.....	- 37 -
33     Раскрытие операций со связанными сторонами .....	- 37 -
34     Заработка плата и вознаграждение персоналу.....	- 38 -
35     Средняя численность персонала.....	- 38 -
36     Информация по сегментам.....	- 38 -
37     Условные обязательства.....	- 39 -
38     Управление рисками .....	- 39 -
39     Справедливая стоимость .....	- 42 -
40     Прочие риски .....	- 43 -
41     События после отчетной даты.....	- 43 -
42     Контактная информация.....	- 44 -

## 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 состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, отчета о совокупном доходе за год, завершившийся 31 декабря 2022 года, отчета об изменениях капитала за год, завершившийся 31 декабря 2022 года, отчета о движении денежных средств за год, завершившийся 31 декабря 2022 года, а также примечаний к финансовой отчетности, включая основные положения учетной политики и прочую пояснительную информацию.

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 2022 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2022 год 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 раскрыта 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, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости), 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.

### КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

Мы выполнили обязанности, описанные в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности» нашего заключения, в том числе, по отношению к этому вопросу. Соответственно, наш аудит включал выполнение процедур, разработанных в ответ на нашу оценку рисков существенного искажения финансовой отчетности.

## **Оценка финансовых активов – облигаций и выданных займов**

На 31 декабря 2022 года балансовая стоимость финансовых активов – облигаций и выданных займов составила 76 145 тыс. рублей или 68% от стоимости активов АО Управляющая компания «Эстейт Инвест».

Информация об оценке данных финансовых активов раскрыта в пункте 20 «Долгосрочные займы» и в пункте 24 «Краткосрочные облигации» примечаний к финансовой отчетности.

Мы сосредоточили внимание на данном вопросе в силу значительности балансовой стоимости финансовых активов - облигаций и выданных займов, а также характера суждений и допущений, которые необходимо использовать руководству при определении ожидаемых кредитных убытков. Определение руководством ожидаемых кредитных убытков является в значительной степени субъективным процессом и основывается на допущениях, в частности, на оценке финансового положения заемщиков.

Наши аудиторские процедуры включали: изучение положений учетной политики и внутрифирменных методик, подлежащих применению при классификации финансовых активов, при определении признаков обесценения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости, и при определении справедливой стоимости финансовых активов, оценку правильности определения справедливой стоимости финансовых активов, анализ и оценку информации, использованной руководством АО Управляющая компания «Эстейт Инвест» для расчета резерва под ожидаемые кредитные убытки, включая информацию о финансовом положении заемщиков и кредитном рейтинге эмитентов облигаций, проверку корректности произведенных вычислений и данных, лежащих в основе расчетов. Мы также оценили достаточность раскрытия информации о финансовых активах – облигациях и выданных займах в годовой финансовой отчетности аудируемого лица.

## **ПРОЧАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в Годовом отчете АО Управляющая компания «Эстейт Инвест», но не включает годовую финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет АО Управляющая компания «Эстейт Инвест», предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о годовой финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не предоставляем вывода, обеспечивающего в какой-либо форме уверенность в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита годовой финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией и рассмотрении при этом вопроса, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иные признаки существенных искажений.

Если на основании проведенной нами работы мы приходим к выводу о том, что такая прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте лицам, отвечающим за корпоративное управление.

## **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 правилами 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 выпуске 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 включатьговор, 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 оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;

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 ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наше 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 них 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.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица, заявление, в котором указывается, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита годовой финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превышают общественную пользу от ее сообщения.

Руководитель задания, по результатам которого выпущено настоящее аудиторское заключение независимого аудитора, (руководитель аудита) – С.В. Богданович.

**Станислав Вольдемарович Богданович,**  
действующий от имени ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТА»  
на основании доверенности от 10.01.2022 г.,  
руководитель аудита, по результатам которого составлено  
аудиторское заключение независимого аудитора, ОРНЗ 22006098235.

26 апреля 2023 года



#### **Сведения об аудируемом лице**

Наименование: Акционерное общество Управляющая компания «Эстейт Инвест».

Государственная регистрация: ОГРН 1067760938167.

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

#### **Сведения об аудиторской организации**

Наименование: Закрытое акционерное общество «АУДИТ-КОНСТАНТА».

Государственная регистрация: ОГРН 1027739295210.

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

Членство в саморегулируемых организациях аудиторов: Закрытое акционерное общество «АУДИТ-КОНСТАНТА» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОРНЗ 12006095668.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ**

**ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

Прим. На 31.12.2022 года На 31.12.2021 года

	'000 RUB	'000 RUB
<b>АКТИВЫ</b>		
<b>Внеоборотные активы</b>		
Нематериальные активы	16	392
Основные средства	17	221
Активы в форме права пользования	18	1 997
Долгосрочные облигации	19	-
Долгосрочные займы выданные	20	13 633
Отложенные налоговые активы	15	2 314
<b>Итого внеоборотных активов</b>	<b>18 557</b>	<b>57 507</b>
<b>Оборотные активы</b>		
Запасы	21	6
Торговая дебиторская задолженность	22	2 700
Авансы, выданные поставщикам	23	132
Прочая дебиторская задолженность		58
Краткосрочные облигации	24	62 512
Прочие оборотные активы	25	13
Денежные средства и эквиваленты	26	28 582
<b>Итого оборотных активов</b>	<b>94 003</b>	<b>47 180</b>
<b>ИТОГО АКТИВОВ</b>	<b>112 560</b>	<b>104 687</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
<b>Капитал</b>		
Акционерный капитал	27	80 000
Резервный капитал	27	4 000
Нераспределенная прибыль		23 152
<b>Итого капитала, принадлежащего акционерам материнской компании</b>	<b>107 152</b>	<b>98 316</b>
<b>Итого капитала</b>	<b>107 152</b>	<b>98 316</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Обязательства по аренде	28	1 103
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>	<b>1 103</b>	<b>2 518</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Прочая кредиторская задолженность	29	161
Обязательства по аренде	28	995
Прочие краткосрочные обязательства	30	-
Резервы предстоящих расходов и платежей	31	2 699
Задолженность по налогам и сборам	32	450
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>	<b>4 305</b>	<b>3 853</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>	<b>112 560</b>	<b>104 687</b>

А.В. Фенчак  
Генеральный директор  
«21» апреля 2023 года

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-6.

**ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ,  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**  
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Комиссионное вознаграждение	7	32 400	32 400
Процентные доходы	8	3 972	10 966
Комиссионные расходы	9	(4 829)	(4 002)
<b>Валовая прибыль от операций</b>		<b>31 543</b>	<b>39 364</b>
Общие и административные расходы	10	(16 570)	(16 057)
Прочие операционные доходы	11	1 412	300
Прочие операционные расходы	12	(5 361)	(4 052)
<b>Прибыль/(убыток) от операционной деятельности</b>		<b>11 024</b>	<b>19 555</b>
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости активов		330	(56)
<b>Прибыль/(убыток) до финансовых операций и налогообложения</b>		<b>11 354</b>	<b>19 499</b>
Финансовые доходы	13	-	-
Финансовые расходы	14	(269)	(75)
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>		<b>11 085</b>	<b>19 424</b>
Расходы по налогу на прибыль	15	(2 249)	(4 038)
<b>Чистая прибыль/(убыток) отчетного периода, приходящаяся на:</b>		<b>8 836</b>	<b>15 386</b>
Акционеров материнской компании		8 836	15 386
<b>Итого совокупный доход/(убыток) за отчетный период за вычетом налогов, приходящийся на:</b>		<b>8 836</b>	<b>15 386</b>
Акционеров материнской компании		8 836	15 386
Средневзвешенное количество акций в обращении в течение периода, штук		80 000 000	80 000 000
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)		0,11	0,19

**А.В. Фенчак**  
Генеральный директор  
«21» апреля 2023 года



Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-6.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА  
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
		'000 RUB	'000 RUB
<b>ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		11 085	19 424
Чистое движение денежных средств от (использованных в) операционной деятельности		(1 389)	(6 767)
<i>Корректировки (прибыли)/убытка до налогообложения:</i>			
Амортизация нематериальных активов	16	221	352
Износ основных средств и активов в виде прав пользования	17, 18	1 059	1 276
(Прибыль)/убыток от выбытия нематериальных активов		-	-
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиций		-	549
(Прибыль)/убыток от изменения резервов по вознаграждениям персоналу	31	-	-
(Прибыль)/убыток от изменения резервов под обесценение финансовых инвестиций		(613)	-
(Прибыль)/убыток от курсовых разниц		3 130	2 180
Финансовые доходы	13	-	-
Финансовые расходы	14	269	75
Процентные доходы	8	(3 971)	(10 966)
Процентные расходы		-	-
(Прибыль)/убыток от изменения стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости		(330)	56
Прочее		(1 154)	(289)
<b>Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах</b>		<b>9 696</b>	<b>12 657</b>
Уменьшение/(увеличение) торговой дебиторской задолженности		297	(308)
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		-	(115)
Уменьшение/(увеличение) запасов	21	(3)	-
(Уменьшение)/увеличение прочей кредиторской задолженности		339	158
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам, за исключением налога на прибыль		(609)	609
Уменьшение/(увеличение) прочих оборотных активов		353	8
Уменьшение/(увеличение) авансов, выданных поставщикам		(12)	1
<b>Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и дивидендов и поступления процентных доходов</b>		<b>10 061</b>	<b>13 010</b>
Налог на прибыль выплаченный		(2 002)	(4 538)
Выплаченные проценты и прочие финансовые расходы	28	(269)	(75)
Дивиденды, выплаченные акционерам материнской компании	33	-	(29 000)
Полученные процентные доходы		4 723	3 357
<b>Чистое изменение денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>12 513</b>	<b>(17 246)</b>
<b>ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>			
Поступления от продажи долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		-	92 323
Полученные дивиденды		-	-
Поступления от возврата займов, предоставленных прочим компаниям		3 100	-
Приобретение основных средств		-	-
Приобретение нематериальных активов		(2)	(31)
Приобретение долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		-	(65 777)
Займы, предоставленные прочим компаниям	20	-	-
<b>Чистое изменение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>3 098</b>	<b>26 515</b>

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ**

Выплаты обязательств по финансовой аренде	(897)	(1 325)
<b>Чистое изменение денежных средств по финансовой деятельности</b>	<b>(897)</b>	<b>(1 325)</b>
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	1 205	432
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов в течение периода</b>	<b>15 919</b>	<b>8 376</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	<b>26</b>	<b>12 663</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	<b>26</b>	<b>28 582</b>



**А.В. Фенчак**  
Генеральный директор

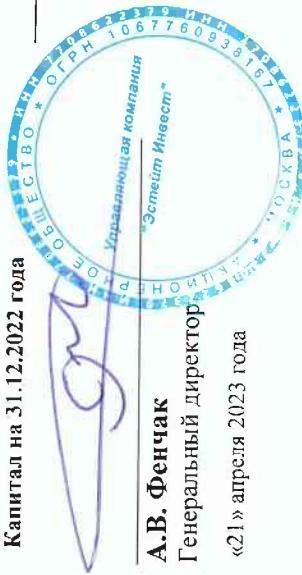
«21» апреля 2023 года



Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-6.

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ  
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

Прим.	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитала, принадлежащего акционерам материнской компании	Итого капитала
	‘000 RUB	‘000 RUB	‘000 RUB	‘000 RUB	‘000 RUB
<b>Капитал на 1.01.2021 года</b>					
Совокупный доход отчетного периода	80 000	4 000	27 930	111 930	111 930
Выплата дивидендов	-	-	15 386	15 386	15 386
Прирост (умышленное) капитала	-	-	(29 000)	(29 000)	(29 000)
<b>Капитал на 31.12.2021 года</b>	<b>80 000</b>	<b>4 000</b>	<b>14 316</b>	<b>98 316</b>	<b>98 316</b>
<b>Капитал на 1.01.2022 года</b>					
Совокупный доход отчетного периода	-	-	8 836	8 836	8 836
Прирост (умышленное) капитала	-	-	8 836	8 836	8 836
<b>Капитал на 31.12.2022 года</b>	<b>80 000</b>	<b>4 000</b>	<b>23 152</b>	<b>107 152</b>	<b>107 152</b>



А.В. Фенчик

Генеральный директор

«21» апреля 2023 года

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-6.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 комбинированный «Берсеневский», ЗПИФ комбинированный «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.

Конечным бенефициаром Компании является - Гущин Юрий Николаевич.

Численность работающих – 12 человек

**Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации**

Деятельность Компании осуществляется на территории Российской Федерации (далее – Россия). Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и административная системы подвержены частным изменениям и допускают различные толкования. Экономика страны особенно чувствительна к изменениям цен на нефть и газ. Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний и физических лиц, негативным образом отражались на экономической ситуации в России. Руководство Компании полагает, что предприняты все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

Данные тенденции могут оказать в будущем существенное влияние на результаты деятельности и финансовое положение Компании, и в настоящее время сложно предположить, каким именно будет это влияние. Будущая экономическая и

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

нормативно-правовая ситуация и ее влияние на результаты деятельности Компании могут отличаться от текущих ожиданий руководства. Кроме того, такие факторы как снижение реальных доходов населения в России, сокращение ликвидности и рентабельности компаний, а также рост случаев банкротств юридических и физических лиц могут повлиять на способность заемщиков Компании погашать задолженность перед Компанией.

При анализе обесценения активов Компания принимает во внимание актуальную макроэкономическую ситуацию.

В феврале 2022 года началась спецоперация РФ на Украине, в результате которой обострилась геополитическая обстановка в мире. Ограничительные меры с введением ряда санкционных пакетов в отношении российских организаций и физических лиц, инициированные ЕС и США против России, резко изменили условия функционирования российской экономики. В результате санкций российский фондовый рынок упал на 39 % по индексу РТС, что повлекло временное закрытие работы биржи; около половины золотовалютных резервов Центробанка (\$300 млрд) оказалось заморожено в странах G7; стоимость рубля упала на 30 % по отношению к доллару США, в результате чего Центральный банк России повысил учетную ставку до 20 %; ряд крупнейших банков были отключены от SWIFT; были существенно снижены или отозваны международные рейтинги резидентов РФ; многие иностранные компании прекратили ведение бизнеса, а платежные системы Visa, Mastercard и American Express приостановили свою работу в России; страны Евросоюза закрыли своё воздушное пространство для российских самолётов.

Санкции, направленные против России, в свою очередь, обострили экономические проблемы по всему миру: возросла цена нефти и газа, минеральных удобрений и прочих ресурсов на фоне сокращения их поставок, эмбарго на российский урожай зерновых культур вызвал ещё большую инфляцию цен на продукты питания. В марте Россией был введен временный порядок расчётов с кредиторами из ряда стран и оплаты ими поставок газа в рублях РФ для защиты валютной выручки от исков в Евросоюзе.

В конце марта 2022 г. Евросоюз одобрил схему оплаты за газ в рублях без нарушения санкций, цены на газ стали снижаться. Цены на нефть в течение 2022 года колебались от подорожания на перспективе роста спроса в Китае до снижения в результате введения «потолка» цены на российскую нефть странами G7 и ЕС в конце 2022 года. Росли цены на алюминий и медь; из-за ограничения экспорта Индии резко подорожала пшеница. В России, согласно первой оценке Росстата, по итогам 1 квартала 2022 года ВВП вырос на 3,5% г/г. Инфляция по состоянию на 13 мая 2022 года достигла 17,8%.

В мае 2022 года ситуация в экономике России после периода высокой волатильности постепенно начала стабилизоваться благодаря принятым мерам российского Правительства и Банка России. Курс рубля укрепился, инфляция существенно замедлилась. В середине марта курс рубля с пикового значения 120 руб. за 1 доллар США перешёл к росту в течение второго полугодия 2022 года – до 58-62 руб. за 1 доллар США. Курс евро по отношению к рублю РФ с пикового значения 133 рубля за 1 евро в марте в течение второго полугодия 2022 г. установился в диапазоне 55-65 руб. за 1 евро.

Банк России в течение 2022 года неоднократно понижал ключевую ставку с 20% в марте до 7,5% в октябре. Возобновилась работа российского фондового рынка. В реальном секторе не произошло обвального сокращения производства и взрывного роста безработицы. Главные сложности в экономике РФ вследствие введения санкций - разрывы логистических цепочек и необходимость перенастройки производства, существенное снижение импорта. Отрицательную динамику показали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля, платные услуги и транспорт. В плюсе оказались строительство, добыча полезных ископаемых, грузооборот и сельское хозяйство. Перераспределение энергоэкспорта, значительное влияние государства в экономике и усиление рубля стали основными факторами

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

---

поддержки российской экономики.

Снижение ВВП России по итогам 2022 года составило 2,1%. Аналитики единодушно полагают, что в 2023 году Россию ожидает продолжение спада ВВП (на 1%-5%) с последующим ростом начиная с 2024 года (на 1,5%-2%).

Инфляция в России в 2022 году составила 11,94%. Инфляция в еврозоне при этом в течение 2022 года возрастила и по итогам октября достигла рекордных 10,6% в годовом выражении; основной вклад в рост цен вносит подорожавшая электроэнергия на фоне роста сырьевых цен и перебоев в поставках энергоресурсов. Аналитики полагают, что мировой ВВП на 2022 год сохранится на ожидаемом уровне роста 3%, но прогноз на 2023 год ухудшен с 2,8% до 2,2%.

В ближайшие месяцы ситуация в экономике РФ будет определяться, в первую очередь, внешнеторговым балансом. Экспорт товаров, по прогнозу Минэкономразвития, в реальном выражении снизится в 2022 году на 14% к 2021 году, в том числе нефтегазовый - на 8%, не нефтегазовый – на 20%. При этом снижение экспорта в номинальном значении, по прогнозу Минэкономразвития, будет более умеренным благодаря высоким экспортным ценам - лишь на 2,3%. Импорт товаров сократится на 27% в реальном выражении из-за необходимости перестройки логистики и сжатия внутреннего спроса. Инвестиции, по прогнозу, в 2022 г. упадут на 19,4% из-за неопределенности и перебоев в поставках оборудования. Безработица к 2025 году, по прогнозу, Минэкономразвития, вернется на докризисные уровни - 4,5%.

Санкционные ограничения запустили процесс масштабной структурной перестройки российской экономики, который может растянуться на трехлетний прогнозный период и даже за его пределы. Но основные изменения, как ожидается, произойдут в ближайшие год-полтора.

## **2 Принципы составления финансовой отчетности**

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

Настоящая финансовая отчетность за 2022 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,

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

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.

### **3 Основные положения учетной политики**

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

***(а) 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

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

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 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

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

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 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

---

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;
- (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 обуславливают получение в указанные

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

---

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 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 обуславливают 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.

В связи со сложившейся кризисной ситуацией на финансовом рынке в Российской Федерации, вызванной в т.ч. нерыночными факторами, Банком России были выпущены указание от 25.02.2022 № 6073-У и информационное письмо от 06.03.2022 № ИН-018-38/28, которые позволили Обществу до 31.12.2022 оценивать еврооблигации по справедливой стоимости, сложившейся на 18.02.2022.

### ***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

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

---

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 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.

*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 - 7 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) Аренда*

Для контрактов, заключенных после 1 января 2019 года, Компания оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды в момент

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

---

заключения договора. Компания признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде в отношении всех договоров аренды (включая субаренду и аренду нематериальных активов), если по этим договорам передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение, кроме краткосрочной аренды (со сроком менее 12 месяцев) и аренды малооцененных активов. По такой аренде Компания признает арендные платежи в качестве операционного расхода линейным методом в течение срока аренды.

Актив в форме права пользования первоначально оценивается по первоначальной стоимости, а затем оценивается по первоначальной стоимости (за некоторыми исключениями) за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения, скорректированных с учетом перерасчета обязательства по аренде. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом в течение срока, определяемого как наименьшее из срока полезного использования базового актива и срока аренды.

Обязательство по аренде оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату. Впоследствии обязательство по аренде корректируется с учетом начисленных процентов и арендных платежей, а также влияния модификации договоров аренды. Переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки, не учитываются при оценке обязательства по аренде и отражаются в составе прибыли или убытка.

*(i) 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.

*(ii) 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 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

***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 суммы страховых взносов 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 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 оказать 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 2022 г.

В текущем году Компания применила ряд поправок к МСФО и новые разъяснения, опубликованные Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), являющиеся обязательными к применению в отношении отчетного периода, начавшегося 1 января 2022 года или позже.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

- МСФО (IFRS) №1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» (дополнение);
- МСФО (IFRS) №3 «Объединения бизнесов» (дополнение);
- МСФО (IFRS) №9 «Финансовые инструменты» (дополнение);
- МСФО (IAS) №16 «Основные средства» (дополнение);
- МСФО (IFRS) №16 «Аренда» (дополнение);
- МСФО (IAS) №37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» (дополнение).

Указанные поправки не оказали существенного влияния на финансовую отчетность.

**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.

- Продажа или взнос активов в ассоциированную организацию или совместное предприятие инвестором - Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся после даты, определенной Советом по международным стандартам финансовой отчетности);
- МСФО (IFRS) 17 "Договоры страхования" (выпущен 18 мая 2017 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- Классификация обязательств как краткосрочные или долгосрочные, отсрочка вступления в силу – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Положению о практике МСФО 2: "Раскрытие информации об учетной политике" (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IAS) 8: Определение бухгалтерских оценок (выпущены 12 февраля 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты);
- Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции - Поправки к МСФО (IAS) 12 (выпущены 7 мая 2021 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты).

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, и применяются перспективно.

В настоящее время Компания проводит оценку влияния этих поправок, которое они могут оказать на раскрытие информации об учетной политике Компания.

Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

**7 Комиссионное вознаграждение**

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Комиссионное вознаграждение</b>			
Выручка по договорам доверительного управления		32 400	32 400
<b>Итого:</b>		<b>32 400</b>	<b>32 400</b>

**8 Процентные доходы**

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Процентные доходы</b>			
Процентные доходы по долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		114	286
Процентные доходы по выданным займам		2 190	1 357
Процентные доходы по дисконтированию финансовых инструментов		(537)	5 980
НКД по облигациям		2 205	3 343
Восстановление ожидаемых кредитных убытков		-	-
<b>Итого:</b>		<b>3 972</b>	<b>10 966</b>

**9 Комиссионные расходы**

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Комиссионные расходы</b>			
Материалы и комплектующие, использованные в производстве		2	
Оплата труда		4 091	3 381
Социальное обеспечение		712	573
Амортизация нематериальных активов		16	28
Профessionальные услуги		8	20
<b>Итого:</b>		<b>4 829</b>	<b>4 002</b>

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Общие и административные расходы</b>			
Оплата труда		10 137	9 610
Социальное обеспечение		1 664	1 579
Обучение персонала		32	29
Телефон, интернет и прочие телекоммуникационные расходы		91	90
Почтовые, канцелярские и офисные расходы		4	9
Бухгалтерский учет и аудит		400	400
Юридические, нотариальные услуги		17	1
Амортизация активов в виде прав пользования / Аренда недвижимого имущества		997	1 215
Страхование		41	36
Услуги по ведению и хранению реестра владельцев ценных бумаг		-	-
Прочие расходы		9	75
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание		25	67
Износ основных средств		62	61
Амортизация нематериальных активов		206	323
Материальные затраты		29	28
Налоги и сборы, штрафы и пени по налогам		233	-
Расходы по техническому обслуживанию офисного оборудования		370	370
Услуги регистратора		174	210
Профессиональные услуги		225	190
Услуги депозитария		11	17
Информационные услуги		1 843	1 747
<b>Итого:</b>		<b>16 570</b>	<b>16 057</b>

**11      Прочие операционные доходы**

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Прочие доходы</b>			
Прочие доходы		1 362	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам полученные		50	300
Прибыль/убыток от курсовой разницы		-	-
<b>Итого:</b>		<b>1 412</b>	<b>300</b>

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

**12 Прочие операционные расходы**

	Прим. за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Прочие расходы</b>		
Прочие расходы	56	104
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам уплаченные	250	901
Убыток от выбытия инвестиций	-	549
Убыток от курсовой разницы	5 055	2 498
<b>Итого:</b>	<b>5 361</b>	<b>4 052</b>

**13 Финансовые доходы**

	Прим. за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Финансовые доходы</b>		
Дивиденды к получению	-	-
<b>Итого:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**14 Финансовые расходы**

	Прим. за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Финансовые расходы</b>		
Расходы по процентам (финансовая аренда)	269	75
<b>Итого:</b>	<b>269</b>	<b>75</b>

**15 Расходы по налогу на прибыль**

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

	Прим. за год, завершившийся 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Расходы по налогу на прибыль</b>		
Налог на прибыль – текущий	2 803	3 224
Налог на прибыль -- отложенный	(554)	814
<b>Итого:</b>	<b>2 249</b>	<b>4 038</b>

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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 31.12.2022 г.	за год, завершившийся 31.12.2021 г.
	'000 RUB	'000 RUB
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>11 085</b>	<b>19 424</b>
в т.ч. прибыль до налогообложения по ставке 20%	11 085	19 424
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретические налоговые отчисления	2 217	3 885
<b>Итого теоретические отчисления:</b>	<b>2 217</b>	<b>3 885</b>
Постоянные налоговые разницы	32	153
<b>Расход по налогу на прибыль за период</b>	<b>2 249</b>	<b>4 038</b>

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ  
ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

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

Прим. года	На 31.12.2022	Изменение временных разниц в течение года	На 31.12.2021 года	Изменение временных разниц в течение года	На 1.01.2021 года
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
<b>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу</b>					
Нематериальные активы	(78) (44)	(44) 7	(122) (37)	(64) 16	(186) (21)
Основные средства	-	(356)	(356)	6 854	6 498
Долгосрочные облигации	-	(60)	(60)	60	-
Прочая лебиторская задолженность	-	(65)	(65)	64	186
Торговая кредиторская задолженность	65	122	122	8	1 735
Авансы, выданные поставщикам	-	357	1 727	-	(243) (243)
Долгосрочные кредиты и займы	1 370	(20)	-	-	265
Прочие долгосрочные обязательства	20	-	-	-	265
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	-	-	452
Резервы предстоящих расходов и платежей	540	(64)	476	(24)	(6 011) (6 011)
Краткосрочные облигации	426	(426)	-	-	(104) (104)
Краткосрочные инвестиции	-	-	-	-	3
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	15	(5)	10	(7)	3
<b>Общая сумма отложенного налогового актива</b>	<b>2 314</b>	<b>(554)</b>	<b>1 760</b>	<b>814</b>	<b>2 573</b>
<b>Чистое изменение временных разниц</b>				<b>814</b>	
в т.ч. отраженное в Отчете о прибылях и убытках				<b>814</b>	
	<b>(554)</b>		<b>(554)</b>	<b>814</b>	

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

**16 Нематериальные активы**

Прим.	Программное обеспечение	'000 RUB	Прочие нематериальные активы	ИТОГО	
				'000 RUB	'000 RUB
<b>Стоимость на 1.01.2021 года</b>		<b>1 711</b>		-	<b>1 711</b>
Приобретения		31		-	31
Выбытия		(28)		-	(28)
<b>Стоимость на 31.12.2021 года</b>		<b>1 715</b>		-	<b>1 715</b>
Приобретения		2		-	2
Выбытия		(15)		-	(15)
<b>Стоимость на 31.12.2022 года</b>		<b>1 701</b>		-	<b>1 701</b>
<b>Амортизация на 1.01.2021 года</b>		<b>779</b>		-	<b>779</b>
Начисленная амортизация		351		-	351
Списание амортизации по выбывшим активам		(28)		-	(28)
<b>Амортизация на 31.12.2021 года</b>		<b>1 103</b>		-	<b>1 103</b>
Начисленная амортизация		221		-	221
Списание амортизации по выбывшим активам		(15)		-	(15)
<b>Амортизация на 31.12.2022 года</b>		<b>1 309</b>		-	<b>1 309</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2021 года</b>		<b>612</b>		-	<b>612</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2022 года</b>		<b>392</b>		-	<b>392</b>

**17 Основные средства**

Прим.	Офисное оборудование	ИТОГО	
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Стоимость на 1.01.2021 года</b>		<b>501</b>	<b>501</b>
Приобретения		-	-
Выбытия		-	-
<b>Стоимость на 31.12.2021 года</b>		<b>501</b>	<b>501</b>
Приобретения		-	-
Выбытия		(70)	70
<b>Стоимость на 31.12.2022 года</b>		<b>431</b>	<b>431</b>
<b>Амортизация на 1.01.2021 года</b>		<b>157</b>	<b>157</b>
Начисленная амортизация		61	61
Списание амортизации по выбывшим активам		-	-
<b>Амортизация на 31.12.2021 года</b>		<b>218</b>	<b>218</b>
Начисленная амортизация		62	62
Списание амортизации по выбывшим активам		(70)	(70)
<b>Амортизация на 31.12.2022 года</b>		<b>210</b>	<b>210</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2021 года</b>		<b>283</b>	<b>283</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2022 года</b>		<b>221</b>	<b>221</b>

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

**18 Активы в форме права пользования**

	Прим.	Активы в форме права пользования '000 RUB	ИТОГО '000 RUB
<b>Стоимость на 31.12.2020 года</b>		<b>3 357</b>	<b>3 357</b>
Признание активов в соответствии с IFRS 16		-	-
Модификация		3 594	3 594
Приобретения		-	-
Выбытия		-	-
<b>Стоимость на 31.12.2021 года</b>		<b>6 951</b>	<b>6 951</b>
Модификация		-	-
Приобретения		-	-
Выбытия		(1 159)	(1 159)
<b>Стоимость на 31.12.2022 года</b>		<b>5 792</b>	<b>5 792</b>
<b>Амортизация на 31.12.2020 года</b>		<b>2 143</b>	<b>2 143</b>
Начисленная амортизация		1 215	1 215
Списание амортизации по выбывшим активам		-	-
<b>Амортизация на 31.12.2021 года</b>		<b>3 358</b>	<b>3 358</b>
Начисленная амортизация		997	997
Списание амортизации по выбывшим активам		(560)	(560)
<b>Амортизация на 31.12.2022 года</b>		<b>3 795</b>	<b>3 795</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2021 года</b>		<b>3 593</b>	<b>3 593</b>
<b>Остаточная стоимость на 31.12.2022 года</b>		<b>1 997</b>	<b>1 997</b>

**19 Долгосрочные облигации**

	Прим.	На 31.12.2022 года '000 RUB	На 31.12.2021 года '000 RUB
<b>Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости</b>			
Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости		-	35 790
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		-	(3)
<b>Итого:</b>		<b>-</b>	<b>35 787</b>

**Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации ОбКонф БО1 RU000A0JTV50:**

В составе долгосрочных облигаций, оцениваемых по амортизированной стоимости, на 31.12.2021 указаны неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации ОбКонф БО1 RU000A0JTV50 (№ гос.регистрации 4B02-01-36190R) на предъявителя серии БО-01, выпущенные ООО "Объединенные кондитеры-Финанс" (далее в пункте - Эмитент) в количестве 31 395 штук.

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.

26 марта 2021 года была объявлена ставка 17-20-го купонов в размере 7% 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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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 кредитного убытка, начисленного по облигациям, на 31.12.2021г. составила 3 тыс. руб.

**20 Долгосрочные займы**

	Прим.	На 31.12.2022 года '000 RUB	На 31.12.2021 года '000 RUB
<b>Долгосрочные займы</b>			
Долгосрочные займы - третьи стороны		18 177	20 629
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(4 544)	(5 157)
<b>Итого:</b>		<b>13 633</b>	<b>15 472</b>

В составе долгосрочных займов на 31.12.2022 указан долгосрочный необеспеченный заем со сроком погашения 31 декабря 2026.

На 31.12.2022 заем отображен в учете по амортизированной стоимости. Ставка дисконтирования по заему соответствует рыночной ставке по соответствующим сравнимым сделкам. Сумма ожидаемого кредитного убытка, начисленного по облигациям, на 31.12.2022г. составила 4 544 тыс. руб.

Движение денежных средств по долгосрочным займам представлено ниже:

	Прим. За год, завершившийся 31.12.2022 г. '000 RUB
<b>На начало отчетного периода</b>	<b>15 472</b>
Выдан заем	-
Эффект дисконтирования в связи с признанием займа по справедливой стоимости	1 170
Начислены процентные доходы	906
Оплачены проценты	(1 428)
Погашение займа	(3 100)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	613
<b>На конец отчетного периода</b>	<b>13 633</b>

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

**21 Запасы**

	Прим.	На 31.12.2022 года '000 RUB	На 31.12.2021 года '000 RUB
<b>Запасы</b>			
Прочие материалы		6	3
<b>Итого:</b>		6	3

**22 Торговая дебиторская задолженность**

	Прим.	На 31.12.2022 года '000 RUB	На 31.12.2021 года '000 RUB
<b>Торговая дебиторская задолженность</b>			
Дебиторская задолженность по договорам доверительного управления		2 700	2 700
<b>Итого:</b>		2 700	2 700

Резерв по сомнительной задолженности в 2022-2021 гг. Компанией не создавался в связи с тем, что вся дебиторская задолженность, отраженная на 31.12.2022 и 31.12.2021 была погашена должником в сроки, установленные договором.

**23 Авансы, выданные поставщикам**

	Прим.	На 31.12.2022 года '000 RUB	На 31.12.2021 года '000 RUB
<b>Авансы, выданные поставщикам</b>			
Авансы, выданные поставщикам		132	119
<b>Итого:</b>		132	119

**24 Краткосрочные облигации**

	Прим.	На 31.12.2022 года '000 RUB	На 31.12.2021 года '000 RUB
<b>Краткосрочные облигации</b>			
Краткосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости		35 266	-
Краткосрочные облигации, оцениваемые по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка		27 249	30 975
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(3)	-
<b>Итого:</b>		62 512	30 975

**Облигации (EUR) - безадрес. Veb Finance plc 4.032 21/02/23 XS0893212398:**

В составе краткосрочных облигаций, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на 31.12.2022 указаны Облигации (EUR) – ВЭБ-РФ-8-2023, безадрес. Veb Finance plc 4.032 21/02/23 XS0893212398 (гос.регистр. 481529 от 01.03.2010, Ирландия), выпущенные VEB Finance PLC. (далее в пункте - Эмитент) в количестве 346 штук.

Номинал каждой облигации - 1000 евро.

Эмитент выплачивает начисленный купонный доход (НКД) по облигациям 1 раз в год, в феврале каждого года вплоть до даты погашения.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

Размер установленного Эмитентом купона по облигациям – 4,032% годовых.

Компания приобрела облигации в июле 2021 года с намерением их последующей продажи.

По облигациям, указанным на отчетные даты, Компания использует бизнес-модель для управления активами, целью которой является получение денежных потоков в результате продажи активов. Получение денежных потоков по контрактам будет являться случайным.

Облигации на отчетную дату отражены по справедливой стоимости с отражением ее изменений в составе прибыли или убытка за период.

**Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации  
ОбКонф БО1 RU000A0JTV50:**

В составе краткосрочных облигаций, оцениваемых по амортизированной стоимости, на 31.12.2022 указаны неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации ОбКонф БО1 RU000A0JTV50 (№ гос.регистрации 4B02-01-36190R) на предъявителя серии БО-01, выпущенные ООО "Объединенные кондитеры-Финанс" (далее в пункте - Эмитент) в количестве 31 395 штук.

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.

26 марта 2021 года была объявлена ставка 17-20-го купонов в размере 7% 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.

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 кредитного убытка, начисленного по облигациям, на 31.12.2022 г. составила 3 тыс. руб.

**25 Прочие оборотные активы**

Прим.	На 31.12.2022 года '000 RUB	На 31.12.2021 года '000 RUB
<b>Прочие оборотные активы</b>		
Текущие налоги, подлежащие возмещению	-	-
Налог на прибыль, подлежащий возмещению	-	352
НДС, подлежащий возмещению	13	13
<b>Итого:</b>	<b>13</b>	<b>365</b>

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

**26 Денежные средства и эквиваленты**

	Прим.	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Денежные средства и эквиваленты</b>			
Денежные средства на банковских счетах		23 582	12 689
Депозиты до востребования и депозиты со сроком погашения менее 3 месяцев		5 051	-
Денежные средства на брокерских счетах		25	25
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(76)	(51)
<b>Итого:</b>		<b>28 582</b>	<b>12 663</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 2022 и 31 декабря 2021 года Компания не имела. Данные о движении денежных средств и их эквивалентов представлены в Отчете о движении денежных средств.

**27 Акционерный капитал и резервы**

	Страна	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года
		'000 RUB	'000 RUB
<b>Акционерный капитал</b>			
ДЕКСТРА ЗАО	Россия	100%	100%
КОНТРАКТ НМ ЛО	Россия	0,00000125%	0,00000125%
		99,99999875%	99,99999875%

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 (2021 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 2022 г. нераспределенная и незарезервированная прибыль Компании по РПБУ составляла 20 479 тыс. руб. (2021 г.: 11 233 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 31.12.2022 и 31.12.2021 составил 4 000 тыс. рублей.

## АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

**28      Обязательства по аренде**

	Прим. года	На 31.12.2022 '000 RUB	На 31.12.2021 '000 RUB
<b>Баланс на начало периода</b>		<b>3 594</b>	<b>1 325</b>
Заключение новых договоров аренды или их модификация		(599)	3 595
Процентные расходы по обязательствам аренды		269	75
Арендные платежи		(897)	(1 326)
Процентные платежи		(269)	(75)
<b>Баланс на конец периода</b>		<b>2 098</b>	<b>3 594</b>

## Обязательства по аренде по срокам погашения:

	На 31 декабря 2022	На 31 декабря 2021
Долгосрочные обязательства по аренде	1 103	2 518
Краткосрочные обязательства по аренде	995	1 076
<b>Итого</b>	<b>2 098</b>	<b>3 594</b>

**29      Прочая кредиторская задолженность**

	Прим. года	На 31.12.2022 '000 RUB	На 31.12.2021 '000 RUB
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>			
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам		161	62
<b>Итого:</b>		<b>161</b>	<b>62</b>

**30      Прочие краткосрочные обязательства**

	Прим. года	На 31.12.2022 '000 RUB	На 31.12.2021 '000 RUB
<b>Прочие краткосрочные обязательства</b>			
Задолженность по оплате труда		-	80
<b>Итого:</b>		<b>-</b>	<b>80</b>

**31      Резервы предстоящих расходов и платежей**

	Прим. года	На 31.12.2022 '000 RUB	На 31.12.2021 '000 RUB
<b>Резервы предстоящих расходов и платежей</b>			
Резервы по предстоящим отпускам		2 699	2 178
Резервы по будущим судебным разбирательствам		-	200
<b>Итого:</b>		<b>2 699</b>	<b>2 378</b>

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

Резерв на выплату отпускных по состоянию на 1.01.2022 г. составил 2 178 тыс. руб., за 2022 год начислено резерва на сумму 1 435 тыс. руб., списано за счет резерва – 914 тыс. руб., на 31.12.2022 г. резерв на отпуск составил 2 699 тыс. руб.

Резерв на выплату отпускных по состоянию на 1.01.2021 г. составил 2 257 тыс. руб., за 2021 год начислено резерва на сумму 1 307 тыс. руб., списано за счет резерва – 1 386 тыс. руб., на 31.12.2021 г. резерв на отпуск составил 2 178 тыс. руб.

Резерв по будущим судебным разбирательствам на 31.12.2021 года создан в отношении приведенных ниже судебных постановлений:

<b>Документ</b>	<b>Сумма иска</b>	<b>Вероятность решения в пользу истца</b>	<b>Резерв</b>
Постановление №5-935/2021 по делу об административном правонарушении от 29.06.2021г.	100	90%	100
Постановление №5-936/2021 по делу об административном правонарушении от 29.06.2021г.	100	90%	100
<b>Итого:</b>	<b>200</b>		<b>200</b>

**32 Задолженность по налогам и сборам**

<b>Задолженность по налогам и сборам</b>	<b>Прим.</b>	<b>На 31.12.2022 года</b>	<b>На 31.12.2021 года</b>
		'000 RUB	'000 RUB
Налог на прибыль к уплате		450	245
Социальный налог к уплате		-	-
Подоходный налог с физических лиц к уплате		-	12
<b>Итого:</b>		<b>450</b>	<b>257</b>

Налог на имущество и земельный налог в 2021-2022 гг. не начислялся в связи с отсутствием объекта налогообложения. В 2021-2022 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.

**33 Раскрытие операций со связанными сторонами**

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

В 2021 г. дивиденды, выплаченные акционеру по итогам 2020 года, составили 29 000 тыс. рублей.

В 2022 г. дивиденды, не выплачивались акционеру.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

	Прим.	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года
	'000 RUB	'000 RUB	
<b>Все виды вознаграждений, включаемых в фонд оплаты труда, в т.ч.:</b>			
Основная оплата (оклад)		1 734	1 418
Оплата ежегодного трудового отпуска		154	206
Премии		2 110	1 883
Материальная помощь		-	-
<b>Итого:</b>		<b>3 998</b>	<b>3 507</b>

Операций по предоставлению займов связанным сторонам или получению займов от связанных сторон, а также прочих операций со связанными сторонами в 2021-2022 гг. не осуществлялись.

**34 Заработная плата и вознаграждение персоналу**

	Прим.	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года
	'000 RUB	'000 RUB	
<b>Заработка и вознаграждения персоналу</b>			
Основная оплата		6 755	6 502
Оплата отпусков		783	1 192
Оплата больничных листов		44	80
Премии		6 188	5 279
Социальные выплаты и льготы, материальная помощь		-	-
Прочие виды выплат		-	-
<b>Итого:</b>		<b>13 770</b>	<b>13 053</b>

**35 Средняя численность персонала**

	Прим.	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года
	'000 RUB	'000 RUB	
<b>Персонал в разрезе видов деятельности</b>			
Основной производственный персонал		3	4
Бухгалтерский и финансовый персонал		5	5
Административный и управленческий персонал		4	5
<b>Итого:</b>		<b>12</b>	<b>13</b>

**36 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.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

---

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

**37 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 2022 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 поддержана, 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.

**38 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 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.

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.

## ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

На 31 декабря 2022 и на 31 декабря 2021 года процентные финансовые активы и обязательства представляли собой контракты с фиксированной процентной ставкой, за исключением долгосрочных и краткосрочных облигаций.

В 2022 году процентная ставка по облигациям составила от 4,032% до 9,25%.

В 2021 году – от 8% до 9,25%.

*(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 2022 года Компания имеет выраженные в ЕВРО денежные средства и облигации (Примечание 24 и Примечание 26). 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 совершамыми операциями.

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

	Увеличение/ уменьшение обменного курса ЕВРО	Влияние на прибыль до налогообложения '000 RUB
<b>На 31 декабря 2022 г.</b>		
Обменный курс ЕВРО/руб.	13%	5 106
Обменный курс ЕВРО/руб.	-11%	(4 320)

*(i) Кредитный риск*

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

	Прим. 31.12.2022 года	На 31.12.2022 год	На 31.12.2021 год
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
Долгосрочные облигации		-	35 787
Долгосрочные кредиты и займы		13 633	15 472
Торговая дебиторская задолженность		2 700	2 700
Краткосрочные облигации		62 512	30 975
Краткосрочные инвестиции		-	-
Денежные средства и эквиваленты		28 582	12 663

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»  
**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**  
**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**  
*(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)*

*(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 2022 и на 31 декабря 2021 года приведена ниже:

На 31.12.2022:

Прим.	Балансовая стоимость 000 руб.	Контрактные денежные потоки 000 руб.	Менее 1 года 000 руб.	1-5 года 000 руб.	Свыше 5 лет 000 руб.
			161	161	-
Прочая кредиторская задолженность	161	161	161	-	-
Обязательства по аренде	2 098	2 098	995	1 103	-
	<b>2 259</b>	<b>2 259</b>	<b>1 156</b>	<b>1 103</b>	-

На 31.12.2021

Прим.	Балансовая стоимость 000 руб.	Контрактные денежные потоки 000 руб.	Менее 1 года 000 руб.	1-5 года 000 руб.	Свыше 5 лет 000 руб.
			62	62	-
Прочая кредиторская задолженность	62	62	62	-	-
Обязательства по аренде	3 594	3 594	1 076	2 518	-
	<b>3 656</b>	<b>3 656</b>	<b>1 138</b>	<b>2 518</b>	-

### 39 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.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,**

**ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

Ниже представлено сравнение категорий, количества и иерархии балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов:

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость (уровень 1)		Справедливая стоимость (уровень 3)	
	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
<b>Финансовые активы</b>						
Долгосрочные облигации	-	35 787	-	-	-	35 787
Долгосрочные кредиты и займы	13 633	15 472	-	-	13 633	15 472
Торговая дебиторская задолженность	2 700	2 700	-	-	2 700	2 700
Краткосрочные облигации	62 512	30 975	27 249	30 975	35 263	-
Краткосрочные инвестиции	-	-	-	-	-	-
Денежные средства и эквиваленты	28 582	12 663	-	-	28 582	12 663
<b>Итого</b>	<b>107 427</b>	<b>97 597</b>	<b>27 249</b>	<b>30 975</b>	<b>80 178</b>	<b>66 622</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						
Прочая кредиторская задолженность	161	62	-	-	161	62
Обязательства по аренде	2 098	3 594	-	-	2 098	3 594
<b>Итого</b>	<b>2 259</b>	<b>3 656</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 259</b>	<b>62</b>

#### 40 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.

##### *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.

#### 41 События после отчетной даты

В связи с началом проведения 24.02.2022 г. специальной военной операции России по защите Донбасса, Евросоюзом и США в отношении России были введены санкции. Недружественные страны могут продолжить в дальнейшем вводить новые санкции в отношении Российской Федерации и отдельных российских компаний, которые могут оказать существенное влияние на мировую экономику в целом, снижению производства, ухудшению финансового состояния предприятий.

**АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»**

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,  
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

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

Указанные события могут оказать отрицательное влияние на финансовое состояние Компании. Неопределенность и продолжительность событий не позволяет Компании точно и надежно оценить их влияние на финансовое положение Компании в денежном выражении. В настоящее время Компания постоянно отслеживает изменения рыночных котировок и валютных курсов, проводит постоянный мониторинг контрагентов, оценивает в целом влияние сложившейся ситуации на текущую деятельность Компании и на ее финансовое состояние. Руководство считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

21 февраля 2023 года погашены номинал в сумме 27 380 тыс.руб. и накопленный купонный доход в сумме 1 104 тыс.руб. по облигациям ВЭБ.РФ-8-2023-евр (ISIN XS0893212398).

27 февраля 2023 года Компания приобрела облигации Газпром капитал-ЗО26-1-Д рег.номер 4-09-36400-R-003Р за 28 383 тыс. руб. Номинал каждой облигации 1000 долларов США. Эмитент выплачивает начисленный купонный доход по облигациям 2 раза в год вплоть до даты погашения. Размер установленного Эмитентом купона по облигациям - 5,15% годовых. Дата погашения 11.02.2026г. Указанные облигации удерживаются в рамках бизнес-модели, целью которой является получение договорных денежных потоков до конца срока погашения. Облигации оцениваются по амортизированной стоимости.

3 апреля 2023 года погашены номинал в сумме 31 395 тыс.руб. и накопленный купонный доход в сумме 1 096 тыс.руб. по облигациям ОбКонф БО1 (регистрационный номер 4И02-01-36190-R, ISIN RU000A0JTV50).

7 апреля 2023 года компании ОАО ТАКФ выдан заем по договору № ЭИ2023/2 от 07.04.2023 в сумме 32 400 тыс.руб. сроком погашения 03.04.2026 и с процентной ставкой 6% годовых.

Иные существенные события, которые оказали или могут оказать 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.

## **42 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](mailto:Fenchak.AV@estoit-invest.ru)



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

Руководитель аудита  
**ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТА»**

С.В. Богданович

