

АО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
«ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**Финансовая отчетность за год,
завершившийся 31 декабря 2023 года**

Заключение независимого аудитора

СОДЕРЖАНИЕ

	Стр.
ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	-3-
ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ	- 7 -
ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ,.....	- 8 -
ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	- 9 -
ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ	- 11 -
Примечания к финансовой отчетности.....	- 12 -
1 Общая информация	- 12 -
2 Принципы составления финансовой отчетности.....	- 13 -
3 Основные положения учетной политики.....	- 14 -
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/расходы	- 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	- 43 -
40 Прочие риски	- 43 -
41 События после отчетной даты	- 44 -
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 2023 года, отчета о совокупном доходе за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, отчета об изменениях капитала за год, завершившийся 31 декабря 2023 года, отчета о движении денежных средств за год, завершившийся 31 декабря 2023 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 2023 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2023 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 2023 года балансовая стоимость финансовых активов – облигаций и выданных займов составила 90 438 тыс. рублей или 74% от стоимости активов АО Управляющая компания «Эстейт Инвест».

Информация об оценке данных финансовых активов раскрыта в пункте 19 «Долгосрочные облигации» и в пункте 20 «Долгосрочные займы» 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, 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 включать сговор, 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 недостаточным, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до 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.

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 превысят общественную пользу от ее сообщения.

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 2024 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. Пущечная, 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 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Прим. На 31.12.2023 года На 31.12.2022 года

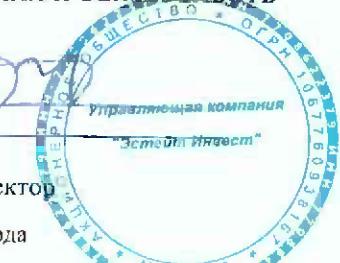
	'000 RUB	'000 RUB
АКТИВЫ		
Внеборотные активы		
Нематериальные активы	16	177
Основные средства	17	160
Активы в форме права пользования	18	1 000
Долгосрочные облигации	19	35 532
Долгосрочные займы выданные	20	54 906
Отложенные налоговые активы	15	2 662
Итого внеоборотных активов		94 437
		18 557
Оборотные активы		
Запасы	21	4
Торговая дебиторская задолженность	22	2 700
Авансы, выданные поставщикам	23	140
Прочая дебиторская задолженность		61
Краткосрочные облигации	24	-
Прочие оборотные активы	25	884
Денежные средства и эквиваленты	26	24 350
Итого оборотных активов		28 139
ИТОГО АКТИВОВ		122 576
		112 560
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Капитал		
Акционерный капитал	27	80 000
Резервный капитал	27	4 000
Нераспределенная прибыль		33 237
Итого капитала, принадлежащего акционерам материнской компании		117 237
Итого капитала		117 237
		107 152
Долгосрочные обязательства		
Обязательства по аренде	28	-
Итого долгосрочных обязательств		-
		1 103
		1 103
Краткосрочные обязательства		
Прочая кредиторская задолженность	29	158
Обязательства по аренде	28	1 103
Прочие краткосрочные обязательства	30	474
Резервы предстоящих расходов и платежей	31	3 174
Задолженность по налогам и сборам	32	430
Итого краткосрочных обязательств		5 339
ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ		122 576
		112 560

А.В. Фепчак
Генеральный директор

«23» апреля 2024 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.

О.Г. Шутенко
Главный бухгалтер



АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ,
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
Комиссионное вознаграждение	7	'000 RUB 32 400	'000 RUB 32 400
Процентные доходы/(расходы)	8	(19 359)	3 972
Комиссионные расходы	9	(4 789)	(4 829)
Валовая прибыль от операций		8 252	31 543
Общие и административные расходы	10	(17 849)	(16 570)
Прочие операционные доходы	11	25 604	1 412
Прочие операционные расходы	12	(25)	(5 361)
Прибыль/(убыток) от операционной деятельности		15 982	11 024
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости активов		(3 182)	330
Прибыль/(убыток) до финансовых операций и налогообложения		12 800	11 354
Финансовые доходы	13	-	-
Финансовые расходы	14	(171)	(269)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		12 629	11 085
Расходы по налогу на прибыль	15	(2 544)	(2 249)
Чистая прибыль/(убыток) отчетного периода, приходящаяся на:		10 085	8 836
Акционеров материнской компании		10 085	8 836
Итого совокупный доход/(убыток) за отчетный период за вычетом налогов, приходящийся на:		10 085	8 836
Акционеров материнской компании		10 085	8 836
Средневзвешенное количество акций в обращении в течение периода, штук		80 000 000	80 000 000
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)		0,13	0,11

А.В. Фенчак
Генеральный директор
«23» апреля 2024 года



О.Г. Шутенко
Главный бухгалтер

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 2023 ГОДА**
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		12 629	11 085
Чистое движение денежных средств от (использованных в) операционной деятельности		5 905	(1 389)
<i>Корректировки (прибыли)/убытка до налогообложения:</i>			
Амортизация нематериальных активов	16	217	221
Износ основных средств и активов в виде прав пользования	17, 18	1 059	1 059
(Прибыль)/убыток от выбытия нематериальных активов		-	-
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиций		(15 324)	-
(Прибыль)/убыток от изменения резервов по вознаграждениям персоналу	31	476	-
(Прибыль)/убыток от изменения резервов под обесценение финансовых инвестиций		3 527	(613)
(Прибыль)/убыток от курсовых разниц		(1 251)	3 130
Финансовые доходы	13	-	-
Финансовые расходы	13	171	269
Процентные доходы	8	-	(3 971)
Процентные расходы	14	19 359	-
(Прибыль)/убыток от изменения стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости		3 182	(330)
Прочее		(5 511)	(1 154)
Операционная прибыль, до изменений в оборотном капитале и резервах		18 534	9 696
Уменьшение/(увеличение) торговой дебиторской задолженности		(3)	297
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		-	-
Уменьшение/(увеличение) запасов	21	2	(3)
(Уменьшение)/увеличение прочей кредиторской задолженности		469	339
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам, за исключением налога на прибыль		1 301	(609)
Уменьшение/(увеличение) прочих оборотных активов		(871)	353
Уменьшение/(увеличение) авансов, выданных поставщикам		(9)	(12)
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и дивидендов и поступления процентных доходов		19 423	10 061
Налог на прибыль выплаченный		(4 212)	(2 002)
Выплаченные проценты и прочие финансовые расходы	28	(171)	(269)
Дивиденды, выплаченные акционерам материнской компании	33	-	-
Полученные процентные доходы		3 509	4 723
Чистое изменение денежных средств по операционной деятельности		18 549	12 513
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		-	-
Полученные дивиденды		-	-
Поступления от возврата займов, предоставленных прочим компаниям		69 275	3 100
Приобретение основных средств		-	-
Приобретение нематериальных активов		(2)	(2)
Приобретение долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		(28 657)	-
Займы, предоставленные прочим компаниям	20	(58 900)	-
Чистое изменение денежных средств по инвестиционной деятельности		(18 284)	3 098

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙ ИНВЕСТ»

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Выплаты обязательств по финансовой аренде	(995)	(897)
Чистое изменение денежных средств по финансовой деятельности	(995)	(897)
Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты	(3 502)	1 205
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов в течение периода	(4 232)	15 919
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	26	28 582
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	26	24 350
		28 582

А.В. Феничак
Генеральный директор

«23» апреля 2024 года

О.Г. Шутенко
Главный бухгалтер

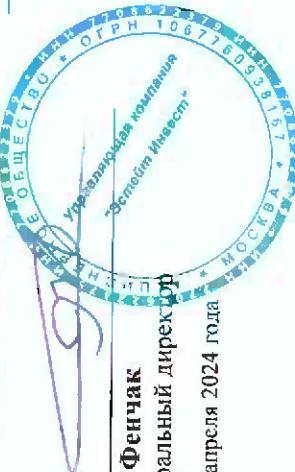
Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-44, которые являются ее неотъемлемой частью. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-6.



**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Прил.	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитала
				<i>материнской компании</i>

	000 RUB				
Капитал на 1.01.2022 года					
Совокупный доход отчетного периода	80 000	4 000	14 316	98 316	98 316
Прирост (уменьшение) капитала	-	-	8 836	8 836	8 836
Капитал на 31.12.2022 года	80 000	4 000	23 152	107 152	107 152
Капитал на 1.01.2023 года					
Совокупный доход отчетного периода	80 000	4 000	23 152	107 152	107 152
Прирост (уменьшение) капитала	-	-	10 085	10 085	11 486
Капитал на 31.12.2023 года	80 000	4 000	33 237	117 237	118 638



2024
О.Г. Шутенко
Главный бухгалтер

А.В. Фенчик
Генеральный директор
«23» апреля 2024 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»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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. а №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 персонала – 10 человек

Вознаграждение аудиторской организации, подлежащее выплате за аудит годовой финансовой отчетности за период с 01 января 2023 года по 31 декабря 2023 года, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), составит 350 тыс. руб.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

полагает, что предприняты все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

Данные тенденции могут оказаться 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 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 банкротства 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 2023 году продолжающийся конфликт, связанный с Украиной, и вызванное этим обострение геополитической напряженности оказали влияние на экономику Российской Федерации. Европейский союз, США и ряд других стран в период конфликта, в т.ч. в 2023 году, вводили новые санкции в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, включая банки, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций, включающие блокировку денежных средств на счетах в иностранных банках и блокировку выплат по еврооблигациям РФ и российских компаний. Некоторые международные компании заявили о приостановлении деятельности в России или о прекращении поставок продукции в Россию. Это привело к росту волатильности на фондовых и валютных рынках.

В Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России во втором полугодии повысил ключевую ставку с 7,5% до 16%.

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая финансовая отчетность за 2023 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".

дитных историй, кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров".

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

(б) Принципы оценки финансовых показателей

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

(в) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

паевыми инвестиционными фондами НДС не облагается.

Процентные доходы

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

Дивиденды

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

(b) Комиссионные расходы

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

- ❖ отложенное налоговое обязательство возникает в результате первоначального признания гудвила, актива или обязательства, в ходе сделки, не являющейся

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Указанные суммы списываются по мере их уплаты. Специальных пенсионных схем Компания не использует.

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

Финансовые активы

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

При первоначальном признании финансовые активы разделяются на следующие категории:

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

активным, тогда Компания оценивает справедливую стоимость с использованием следующих методов:

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

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

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

(а) финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и

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

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

Финансовый актив должен оцениваться по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, если выполняются оба следующих условия:

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

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

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

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

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 не производить пересчет справедливой стоимости финансовых активов и резерва под ожидаемые кредитные убытки по долговым ценным бумагам, а также в отношении активов, приобретенных до 01.03.2022, использовать кредитные рейтинги, присвоенные активам иностранными кредитными рейтинговыми агентствами по состоянию на 01.02.2022 (в случае снижения/ отзыва рейтинга и при условии отсутствия присвоенного такому активу (лицу) кредитного рейтинга российского рейтингового агентства соответствующего вида).

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

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

оцениваются по справедливой стоимости, которая, как правило, и составляет цену сделки, т.е. справедливую стоимость выплаченного или полученного вознаграждения.

При первоначальном признании финансовые обязательства разделяются на следующие категории:

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

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

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

может быть достоверно оценена. Однако в дальнейшем это обязательство не может быть включено в иную категорию.

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

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

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

зависимости от категории, в которую они определены, и к инструментам, определенным в категорию оцениваемых по справедливой стоимости с отнесением се 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 2023 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 малоценных 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.

(i) Денежные средства и краткосрочные депозиты

Денежные средства и краткосрочные депозиты в Отчете о финансовом положении включают денежные средства в банках и в кассе и краткосрочные депозиты с 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 2023 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 2023 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 2023 года или позже.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО;
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение бухгалтерских оценок»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, связанный с активами и обязательствами, которые возникают в результате одной операции»;
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Международная налоговая реформа – модельные правила Pillar 2»;
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;

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.

- Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Раскрытие информации: «Соглашения о финансировании поставщиков» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Обязательства по аренде в рамках операции продажи с обратной арендой» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты);
- Поправки к МСФО (IAS) 21 «Ограничения конвертируемости валют» (вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2025 года или после этой даты);

Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 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 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

7 Комиссионное вознаграждение

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Комиссионное вознаграждение			
Выручка по договорам доверительного управления		32 400	32 400
Итого:		32 400	32 400

8 Процентные доходы/расходы

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Процентные доходы/(расходы)			
Процентные доходы по долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток		19	114
Процентные доходы по выданным займам		5 025	2 190
Процентные доходы/(расходы) по дисконтированию финансовых инструментов		(11 644)	(537)
НКД по облигациям		2 942	2 205
Восстановление/(создание) резерва на ожидаемые кредитные убытки		(15 701)	-
Итого:		(19 359)	3 972

9 Комиссионные расходы

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Комиссионные расходы			
Материалы и комплектующие, использованные в производстве		-	2
Оплата труда		4 076	4 091
Социальное обеспечение		690	712
Амортизация нематериальных активов		14	16
Профессиональные услуги		9	8
Итого:		4 789	4 829

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Общие и административные расходы			
Оплата труда		11 055	10 137
Социальное обеспечение		1 792	1 664
Обучение персонала		35	32
Телефон, интернет и прочие телекоммуникационные расходы		86	91
Почтовые, канцелярские и офисные расходы		2	4
Командировочные расходы		71	-
Бухгалтерский учет и аудит		500	400
Юридические, нотариальные услуги		2	17
Амортизация активов в виде прав пользования / Аренда недвижимого имущества		998	997
Страхование		47	41
Услуги по ведению и хранению реестра владельцев ценных бумаг		-	-
Прочие расходы		6	9
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание		33	25
Износ основных средств		61	62
Амортизация нематериальных активов		202	206
Материальные затраты		23	29
Налоги и сборы, штрафы и пени по налогам		233	233
Расходы по техническому обслуживанию офисного оборудования		385	370
Услуги регистратора		132	174
Профессиональные услуги		232	225
Услуги депозитария		10	11
Информационные услуги		1 944	1 843
Итого:		17 849	16 570

11 Прочие операционные доходы

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Прочие доходы			
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам полученные		-	1 362
Прибыль от курсовой разницы		26	50
Прибыль от выбытия инвестиций		10 254	-
Итого:		15 324	1 412

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

12 Прочие операционные расходы

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Прочие расходы			
Прочие расходы		-	56
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам уплаченные		25	250
Убыток от выбытия инвестиций		-	-
Убыток от курсовой разницы		-	5 055
Итого:		25	5 361

13 Финансовые доходы

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Финансовые доходы			
Дивиденды к получению		-	-
Итого:		-	-

14 Финансовые расходы

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Финансовые расходы			
Расходы по процентам (финансовая аренда)		171	75
Итого:		171	75

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 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Расходы по налогу на прибыль			
Налог на прибыль – текущий		2 892	2 803
Налог на прибыль – отложенный		(348)	(554)
Итого:		2 544	2 249

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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 31.12.2023 г.	за год, завершившийся 31.12.2022 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Прибыль/(убыток) до налогообложения	12 629	11 085
в т.ч. прибыль до налогообложения по ставке 20%	12 629	11 085
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретические налоговые отчисления	2 526	2 217
Итого теоретические отчисления:	2 526	2 217
Доходы / (Расходы), не уменьшающие налогооблагаемую базу	18	32
Расход по налогу на прибыль за период	2 544	2 249

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ

ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

Прим. года	На 31.12.2023	Изменение временных разниц в течение года		Изменение временных разниц в течение года	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
		На 31.12.2022 года	На 31.12.2022 года				
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу							
Нематериальные активы	(35)	(43)	(78)	(44)	(122)		
Основные средства	(32)	(12)	(44)	7	(37)		
Долгосрочные облигации	-	-	-		(356)		
Прочая дебиторская задолженность	-	-	-		(60)		
Торговая кредиторская задолженность	25	40	65	(65)	(60)		
Авансы, выданные поставщикам	-	-	-		122		
Долгосрочные кредиты и займы	3 270	(1 900)	1 370	357	1 727		
Прочие долгосрочные обязательства	21	(1)	20	(20)	-		
Прочие краткосрочные обязательства	-	-	-	-	-		
Резервы предстоящих расходов и платежей	635	(95)	540	(64)	476		
Краткосрочные облигации	(1 237)	1 663	426	(426)	-		
Краткосрочные инвестиции	-	-	-	-	-		
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	15	-	15	(5)	10		
Общая сумма отложенного налогового актива	2 662	(348)	2 314	(554)	1 760		
Чистое изменение временных разниц							
в т.ч. отраженное в Отчете о прибылях и убытках	(348)	(348)	(348)	(554)	(554)		

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

16 Нематериальные активы

	Прим.	Программное обеспечение	ИТОГО	
			'000 RUB	'000 RUB
Стоймость на 1.01.2022 года			1 715	1 715
Приобретения			2	2
Выбытия			(15)	(15)
Стоймость на 31.12.2022 года			1 701	1 701
Приобретения			2	2
Выбытия			(2)	(2)
Стоймость на 31.12.2023 года			1 701	1 701
Амортизация на 1.01.2022 года			1 103	1 103
Начисленная амортизация			221	221
Списание амортизации по выбывшим активам			(15)	(15)
Амортизация на 31.12.2022 года			1 309	1 309
Начисленная амортизация			217	217
Списание амортизации по выбывшим активам			(2)	(2)
Амортизация на 31.12.2023 года			1 524	1 524
Остаточная стоимость на 31.12.2022 года			392	392
Остаточная стоимость на 31.12.2023 года			177	177

17 Основные средства

	Прим.	Офисное оборудование	ИТОГО	
			'000 RUB	'000 RUB
Стоймость на 1.01.2022 года			501	501
Приобретения			-	-
Выбытия			(70)	(70)
Стоймость на 31.12.2022 года			431	431
Приобретения			-	-
Выбытия			-	-
Стоймость на 31.12.2023 года			431	431
Амортизация на 1.01.2022 года			218	218
Начисленная амортизация			62	62
Списание амортизации по выбывшим активам			(70)	(70)
Амортизация на 31.12.2022 года			210	210
Начисленная амортизация			61	61
Списание амортизации по выбывшим активам			-	-
Амортизация на 31.12.2023 года			271	271
Остаточная стоимость на 31.12.2022 года			221	221
Остаточная стоимость на 31.12.2023 года			160	160

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»
ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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
Стоимость на 31.12.2021 года		6 951	6 951
Признание активов в соответствии с IFRS 16		-	-
Модификация		-	-
Приобретения		-	-
Выбытия		(1 159)	(1 159)
Стоимость на 31.12.2022 года		5 792	5 792
Модификация		-	-
Приобретения		-	-
Выбытия		-	-
Стоимость на 31.12.2023 года		5 792	5 792
Амортизация на 31.12.2021 года		3 358	3 358
Начисленная амортизация		997	997
Списание амортизации по выбывшим активам		(560)	(560)
Амортизация на 31.12.2022 года		3 795	3 795
Начисленная амортизация		997	997
Списание амортизации по выбывшим активам		-	-
Амортизация на 31.12.2023 года		4 792	4 792
Остаточная стоимость на 31.12.2022 года		1 997	1 997
Остаточная стоимость на 31.12.2023 года		1 000	1 000

19 Долгосрочные облигации

	Прим.	На 31.12.2023 года '000 RUB	На 31.12.2022 года '000 RUB
Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости			
Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости		35 532	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		-	-
Итого:		35 532	-

**Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации
Газпром капитал ООО ЗО26-1-Д RU000A105RG4:**

В составе долгосрочных облигаций, оцениваемых по амортизированной стоимости, на 31.12.2023 указаны неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации Газпром капитал ООО ЗО26-1-Д RU000A105RG4 (№ гос.регистрации 4-09-36400-R-003Р) на предъявителя серии ЗО26-1-Д, выпущенные ООО "Газпром капитал" (далее в пункте - Эмитент) в количестве 414 штук.

Номинал каждой облигации - 1000 долларов США.

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

Размер установленного Эмитентом купона по облигациям - 5,15% годовых.

Компания приобрела облигации в феврале 2023 года и намерена держать их до даты погашения, установленной проспектом эмиссии, т.е. до 11.02.2026.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 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 31.12.2023г. составила 0 тыс. руб.

20 Долгосрочные займы

	Прим.	На 31.12.2023 года '000 RUB	На 31.12.2022 года '000 RUB
Долгосрочные займы			
Долгосрочные займы - третьи стороны		62 979	18 177
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(8 073)	(4 544)
Итого:		54 906	13 633

В составе долгосрочных займов на 31.12.2023 года указаны долгосрочные необеспеченные займы со сроками погашения 3 апреля 2026 года и 31 декабря 2026 года.

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

На 31.12.2023 и на 31.12.2022 годов займы отражены в учете по амортизированной стоимости. Ставки дисконтирования по заему соответствуют рыночной ставке по соответствующим сравнимым сделкам. Сумма ожидаемого кредитного убытка, начисленного по облигациям, на 31.12.2023г. составила 8 073 тыс. руб. (на 31.12.2022г.: 4 544 тыс. руб.)

Движение денежных средств по долгосрочным заемам представлено ниже:

	Прим.	За год, завершившийся 31.12.2023 г. '000 RUB	За год, завершившийся 31.12.2022 г. '000 RUB
На начало отчетного периода		13 633	15 472
Выдан заем		58 900	-
Эффект дисконтирования в связи с признанием заема по справедливой стоимости		(5 979)	1 170
Начислены процентные доходы		2 381	906
Оплачены проценты		-	(1 428)
Погашение заема		(10 500)	(3 100)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(3 529)	613
На конец отчетного периода		54 906	13 633

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

21 Запасы

	Прим.	На 31.12.2023 года '000 RUB	На 31.12.2022 года '000 RUB
Запасы			
Прочие материалы		4	6
Итого:		4	6

22 Торговая дебиторская задолженность

	Прим.	На 31.12.2023 года '000 RUB	На 31.12.2022 года '000 RUB
Торговая дебиторская задолженность			
Дебиторская задолженность по договорам доверительного управления		2 700	2 700
Итого:		2 700	2 700

Резерв по сомнительной задолженности в 2023-2022 гг. Компанией не создавался в связи с тем, что вся дебиторская задолженность, отраженная на 31.12.2023 и 31.12.2022 была погашена должником в сроки, установленные договором.

23 Авансы, выданные поставщикам

	Прим.	На 31.12.2023 года '000 RUB	На 31.12.2022 года '000 RUB
Авансы, выданные поставщикам			
Авансы, выданные поставщикам		140	132
Итого:		140	132

24 Краткосрочные облигации

	Прим.	На 31.12.2023 года '000 RUB	На 31.12.2022 года '000 RUB
Краткосрочные облигации			
Краткосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости		-	35 266
Краткосрочные облигации, оцениваемые по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка		-	27 249
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		-	(3)
Итого:		-	62 512

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 2023 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.

Облигации были погашены в феврале 2023 года.

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 4B02-01-36190K) 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.

Облигации были погашены в апреле 2023 года.

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 31.12.2023 года		На 31.12.2022 года	
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
Прочие оборотные активы				
Текущие налоги, подлежащие возмещению		13		-
Налог на прибыль, подлежащий возмещению		871		-
НДС, подлежащий возмещению		-		13
Итого:		884		13

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

26 Денежные средства и эквиваленты

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
		'000 RUB	'000 RUB
Денежные средства и эквиваленты			
Денежные средства на банковских счетах		19 282	23 582
Депозиты до востребования и депозиты со сроком погашения менее 3 месяцев		5 099	5 051
Денежные средства на брокерских счетах		42	25
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(73)	(76)
Итого:		24 350	28 582

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 2023 и 31 декабря 2022 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 31.12.2023	На 31.12.2022
		года	года
		'000 RUB	'000 RUB
Акционерный капитал		100%	100%
ДЕКСТРА ЗАО	Россия	0,00000125%	0,00000125%
КОНТРАКТ ПМАО	Россия	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 (2022 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 2023 г. нераспределенная и незарезервированная прибыль Компании по РПБУ составляла 33 238 тыс. руб. (2022 г.: 20 479 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 31.12.2023 и 31.12.2022 составил 4 000 тыс. рублей.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

28 Обязательства по аренде

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
		'000 RUB	'000 RUB
Баланс на начало периода		2 098	3 594
Заключение новых договоров аренды или их модификация		-	(599)
Процентные расходы по обязательствам аренды		171	269
Арендные платежи		(995)	(897)
Процентные платежи		(171)	(269)
Баланс на конец периода		1 103	2 098

Обязательства по аренде по срокам погашения:

	На 31 декабря 2023	На 31 декабря 2022
Долгосрочные обязательства по аренде	-	1 103
Краткосрочные обязательства по аренде	1 103	995
Итого	1 103	2 098

29 Прочая кредиторская задолженность

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
		'000 RUB	'000 RUB
Прочая кредиторская задолженность			
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам		158	161
Итого:		158	161

30 Прочие краткосрочные обязательства

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
		'000 RUB	'000 RUB
Прочие краткосрочные обязательства			
Задолженность по оплате труда		474	-
Итого:		474	-

31 Резервы предстоящих расходов и платежей

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
		'000 RUB	'000 RUB
Резервы предстоящих расходов и платежей			
Резервы по предстоящим отпускам		3 174	2 699
Резервы по будущим судебным разбирательствам		-	-
Итого:		3 174	2 699

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Резерв на выплату отпускных по состоянию на 1.01.2023 г. составил 2 699 тыс. руб., за 2023 год начислено резерва на сумму 1 567 тыс. руб., списано за счет резерва – 1 092 тыс. руб., на 31.12.2023 г. резерв на отпуск составил 3 174 тыс. руб.

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.

32 Задолженность по налогам и сборам

	Прим.	На 31.12.2022 года	На 31.12.2021 года
		'000 RUB	'000 RUB
Задолженность по налогам и сборам			
Налог на прибыль к уплате		-	450
Социальный налог к уплате		360	-
Подоходный налог с физических лиц к уплате		70	-
Итого:		430	450

Налог на имущество и земельный налог в 2022-2023 гг. не начислялся в связи с отсутствием объекта налогообложения. В 2022-2023 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 2023-2022 гг. дивиденды, не выплачивались акционеру.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
	'000 RUB	'000 RUB	
Все виды вознаграждений, включаемых в фонд оплаты труда, в т.ч.:			
Основная оплата (оклад)		1 837	1 734
Оплата ежегодного трудового отпуска		204	154
Премии		2 890	2 110
Материальная помощь		-	-
Итого:		4 931	3 998

Операций по предоставлению займов связанным сторонам или получению займов от связанных сторон, а также прочих операций со связанными сторонами в 2022-2023 гг. не осуществлялись.

34 Заработка и вознаграждение персоналу

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
	'000 RUB	'000 RUB	
Заработка и вознаграждения персоналу			
Основная оплата		6 613	6 755
Оплата отпусков		933	783
Оплата больничных листов		1	44
Премии		7 111	6 188
Социальные выплаты и льготы, материальная помощь		43	-
Прочие виды выплат		14	-
Итого:		14 715	13 770

35 Средняя численность персонала

	Прим.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
	'000 RUB	'000 RUB	
Персонал в разрезе видов деятельности			
Основной производственный персонал		3	3
Бухгалтерский и финансовый персонал		4	5
Административный и управленческий персонал		4	4
Итого:		11	12

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 2023 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 2023 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.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

На 31 декабря 2023 и на 31 декабря 2022 года процентные финансовые активы и обязательства представляли собой контракты с фиксированной процентной ставкой, за исключением долгосрочных и краткосрочных облигаций.

В 2023 году процентная ставка по облигациям составила 6,03%.

В 2022 году процентная ставка по облигациям составила от 4,032% 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 2023 года Компания имеет выраженные в Долларах США денежные средства и облигации.

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 таблицах ниже показана чувствительность прибыли Компании до налогообложения к изменению обменных курсов Доллара США и ЕВРО, возможность которого можно обоснованно предположить, при неизменных прочих переменных:

	Увеличение/ уменьшение обменного курса ЕВРО	Влияние на прибыль до налогообложения '000 RUB
На 31 декабря 2023 г.		
Обменный курс Доллара США/руб.	13%	6 825
Обменный курс Доллара США/руб.	-11%	(5 775)
На 31 декабря 2022 г.		
Обменный курс ЕВРО/руб.	13%	5 106
Обменный курс ЕВРО/руб.	-11%	(4 320)

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

(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.	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
		'000 RUB	'000 RUB
Долгосрочные облигации		35 532	-
Долгосрочные кредиты и займы		54 906	13 633
Торговая дебиторская задолженность		2 700	2 700
Краткосрочные облигации		-	62 512
Краткосрочные инвестиции		-	-
Денежные средства и эквиваленты		24 350	28 582

(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 2023 и на 31 декабря 2022 года приведена ниже:

На 31.12.2023:	Прим.	Балансовая	Контрактные	Менее 1	1-5 года	Свыше
		стоимость	денежные	года		5 лет
		000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.
Прочая кредиторская						
задолженность		158	158	158	-	-
Обязательства по аренде		1 103	1 103	1 103	-	-
		1 261	1 261	1 261	-	-
На 31.12.2022:	Прим.	Балансовая	Контрактные	Менее 1	1-5 года	Свыше
		стоимость	денежные	года		5 лет
		000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.
Прочая кредиторская						
задолженность		161	161	161	-	-
Обязательства по аренде		2 098	2 098	995	1 103	-
		2 259	2 259	1 156	1 103	-

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,

ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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.

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость (уровень 1)		Справедливая стоимость (уровень 3)	
	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года	На 31.12.2023 года	На 31.12.2022 года
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
Финансовые активы						
Долгосрочные облигации	35 532	-	-	-	35 532	-
Долгосрочные кредиты и займы	54 906	13 633	-	-	54 906	13 633
Торговая дебиторская задолженность	2 700	2 700	-	-	2 700	2 700
Краткосрочные облигации	-	62 512	-	27 249	-	35 263
Краткосрочные инвестиции	-	-	-	-	-	-
Денежные средства и эквиваленты	24 350	28 582	-	-	24 350	28 582
Итого	117 488	107 427	-	27 249	117 488	80 178
Финансовые обязательства						
Прочая кредиторская задолженность	158	161	-	-	158	161
Обязательства по аренде	1 103	2 098	-	-	1 103	2 098
Итого	1 261	2 259	-	-	1 261	2 259

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

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.estet-invest.ru

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

Всего прошнуровано и
скреплено печатью

ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТА»
45 (Сорок пять) листов

Руководитель аудита
ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТА»

С.В. Богданович

