

АО УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ

«ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

**Финансовая отчетность за год,
завершившийся 31 декабря 2020 года**

Заключение независимого аудитора

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.		
	ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА.....	-3-
	ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА.....	- 6 -
	ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ.....	- 7 -
	ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ.....	- 8 -
	ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ,.....	- 9 -
	ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ.....	- 11 -
	ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ.....	- 12 -
	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.....	- 22 -
5	Изменения в учетной политике.....	- 22 -
6	Стандарты, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.....	- 23 -
7	Комиссионное вознаграждение.....	- 26 -
8	Процентные доходы.....	- 26 -
9	Комиссионные расходы.....	- 26 -
10	Общие и административные расходы.....	- 27 -
11	Прочие операционные доходы.....	- 27 -
12	Прочие операционные расходы.....	- 28 -
13	Финансовые доходы.....	- 28 -
14	Финансовые расходы.....	- 28 -
15	Расходы по налогу на прибыль.....	- 28 -
16	Нематериальные активы.....	- 31 -
17	Основные средства.....	- 31 -
18	Активы в форме права пользования.....	- 32 -
19	Долгосрочные облигации.....	- 32 -
20	Долгосрочные займы.....	- 33 -
21	Запасы.....	- 33 -
22	Торговая дебиторская задолженность.....	- 34 -
23	Авансы, выданные поставщикам.....	- 34 -
24	Краткосрочные облигации.....	- 34 -
25	Краткосрочные инвестиции.....	- 35 -
26	Прочие оборотные активы.....	- 35 -
27	Денежные средства и эквиваленты.....	- 36 -
28	Акционерный капитал и резервы.....	- 36 -
29	Обязательства по аренде.....	- 37 -
30	Прочая кредиторская задолженность.....	- 37 -
31	Прочие краткосрочные обязательства.....	- 37 -
32	Резервы предстоящих расходов и платежей.....	- 37 -
33	Задолженность по налогам и сборам.....	- 38 -
34	Раскрытие операций со связанными сторонами.....	- 38 -
35	Заработная плата и вознаграждение персоналу.....	- 39 -
36	Средняя численность персонала.....	- 39 -
37	Информация по сегментам.....	- 39 -
38	Условные обязательства.....	- 39 -
39	Управление рисками.....	- 40 -
40	Справедливая стоимость.....	- 43 -
41	Прочие риски.....	- 44 -
42	События после отчетной даты.....	- 44 -
43	Контактная информация.....	- 45 -

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Акционерам Акционерного общества Управляющая компания «Эстейт Инвест»

МНЕНИЕ

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Акционерного общества Управляющая компания «Эстейт Инвест» (далее – АО Управляющая компания «Эстейт Инвест»), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года, отчета о совокупном доходе за год, завершившийся 31 декабря 2020 года, отчета об изменениях капитала за год, завершившийся 31 декабря 2020 года, отчета о движении денежных средств за год, завершившийся 31 декабря 2020 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 2020 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2020 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.

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 ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

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

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



С.В. Богданович

23 апреля 2021 года

Сведения об аудируемом лице

Наименование: Акционерное общество Управляющая компания «Эстейт-Инвест»
Государственная регистрация: основной государственный регистрационный номер 1067760938167, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 12 декабря 2006 года.
Место нахождения: 107078, г. Москва, Орликов пер., д. 5, стр. 3, этаж 4, пом. I, ком. 38, каб. 443.

Сведения об аудиторе

Наименование: Закрытое акционерное общество «АУДИТ-КОНСТАНТА».
Государственная регистрация: основной государственный регистрационный номер 1027739295210, дата внесения записи в Единый государственный реестр юридических лиц 2 октября 2002 года.
Место нахождения: 109012, г. Москва, ул. Пушечная, д. 4, стр. 3.
Членство в саморегулируемых организациях аудиторов: Закрытое акционерное общество «АУДИТ-КОНСТАНТА» является членом саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество», ОГРН 12006095668.

**ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА
ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

Руководство Компании отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Компании по состоянию на 31 декабря 2020 года, результаты её деятельности, движение денежных средств и изменения в собственном капитале за год, завершившийся на эту дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Настоящая финансовая отчетность за год, завершившийся «31» декабря 2020 года, была утверждена «22» апреля 2021 года и подписана от имени руководства:


А.В. Фенчак
Генеральный директор
Москва, Россия
«22» апреля 2021 года


О.Г. Шутенко
Главный бухгалтер

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

		Прим.	На 31.12.2020 года	На 31.12.2019 года
			'000 RUB	'000 RUB
АКТИВЫ				
Внеоборотные активы				
Нематериальные активы	16		932	1 041
Основные средства	17		344	406
Активы в форме права пользования	18		1 214	2 428
Долгосрочные облигации	19		55 873	54 196
Долгосрочные займы выданные	20		14 454	
Отложенные налоговые активы	15		2 573	865
Итого внеоборотных активов			75 391	58 936
Оборотные активы				
Запасы	21		3	8
Торговая дебиторская задолженность	22		2 701	2 700
Авансы, выданные поставщикам	23		121	309
Прочая дебиторская задолженность			48	-
Краткосрочные облигации	24		30 058	33 122
Краткосрочные инвестиции	25		3 599	5 078
Прочие оборотные активы	26		373	380
Денежные средства и эквиваленты	27		4 286	8 460
Итого оборотных активов			41 188	50 056
ИТОГО АКТИВОВ			116 579	108 992
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Капитал				
Акционерный капитал	28		80 000	80 000
Резервный капитал	28		4 000	4 000
Нераспределенная прибыль			27 930	19 556
Итого капитала, принадлежащего акционерам материнской компании			111 930	103 556
Итого капитала			111 930	103 556
Долгосрочные обязательства				
Обязательства по аренде	29		-	1 325
Итого долгосрочных обязательств			-	1 325
Краткосрочные обязательства				
Прочая кредиторская задолженность	30		105	52
Обязательства по аренде	29		1 325	1 196
Прочие краткосрочные обязательства	31		-	550
Резервы предстоящих расходов и платежей	32		2 257	2 088
Задолженность по налогам и сборам	33		962	225
Итого краткосрочных обязательств			4 649	4 111
ИТОГО КАПИТАЛА И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ			116 579	108 992

Управляющая компания
«Эстейт Инвест»

А.В. Фенчак
Генеральный директор

«22» апреля 2021 года

О.Г. Шутенко
Главный бухгалтер

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-45, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.6. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

**ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ,
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
		'000 RUB	'000 RUB
Комиссионное вознаграждение	7	32 400	30 795
Процентные доходы	8	137	7 471
Комиссионные расходы	9	(4 536)	(6 164)
Валовая прибыль от операций		28 001	32 102
Общие и административные расходы	10	(15 741)	(16 489)
Прочие операционные доходы	11	41	74
Прочие операционные расходы	12	(27)	(3 084)
Прибыль/(убыток) от операционной деятельности		12 274	12 602
Прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости активов		(1 479)	2 502
Прибыль/(убыток) до финансовых операций и налогообложения		10 795	15 104
Финансовые доходы	13	57	57
Финансовые расходы	14	(204)	(242)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		10 648	14 919
Расходы по налогу на прибыль	15	(2 174)	(3 108)
Чистая прибыль/(убыток) отчетного периода, приходящаяся на:		8 474	11 811
Акционеров материнской компании		8 474	11 811
Итого совокупный доход/(убыток) за отчетный период за вычетом налогов, приходящийся на:		8 474	11 811
Акционеров материнской компании		8 474	11 811
Средневзвешенное количество акций в обращении в течение периода, штук		80 000 000	80 000 000
Базовая и разводненная прибыль на акцию (рублей)		0,11	0,15


А.В. Фенчак
 Генеральный директор
 «22» апреля 2021 года


О.Г. Шутенко
 Главный бухгалтер

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-45, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.6. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

	Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
		'000 RUB	'000 RUB
ОПЕРАЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Прибыль/(убыток) до налогообложения		10 648	14 919
Чистое движение денежных средств от (использованных в) операционной деятельности		3 140	(6 445)
<i>Корректировки (прибыли)/убытка до налогообложения:</i>			
Амортизация нематериальных активов	16	338	251
Износ основных средств и активов в виде прав пользования	17, 18	1 276	954
(Прибыль)/убыток от выбытия нематериальных активов		-	-
(Прибыль)/убыток от выбытия инвестиций		-	244
(Прибыль)/убыток от изменения резервов по вознаграждениям персоналу	32	-	-
(Прибыль)/убыток от курсовых разниц		-	1 894
Финансовые доходы	13	(57)	(57)
Процентные доходы	8	(137)	(7 471)
Процентные расходы	14	204	242
(Прибыль)/убыток от изменения стоимости финансовых инструментов, учитываемых по справедливой стоимости		1 479	(2 502)
Прочее		37	-
Операционная прибыль до изменений в оборотном капитале и резервах		13 789	8 474
Уменьшение/(увеличение) торговой дебиторской задолженности		(48)	(1 659)
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		-	212
Уменьшение/(увеличение) запасов	21	5	(2)
(Уменьшение)/увеличение прочей кредиторской задолженности		(329)	287
(Уменьшение)/увеличение задолженности по налогам, за исключением налога на прибыль		(530)	235
Уменьшение/(увеличение) прочих оборотных активов		7	44
Уменьшение/(увеличение) авансов, выданных поставщикам		188	210
Потоки денежных средств от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль и дивидендов и поступления процентных доходов		13 082	7 801
Налог на прибыль выплаченный		(2 615)	(3 180)
Выплаченные проценты и прочие финансовые расходы	29	(204)	(242)
Дивиденды, выплаченные акционерам материнской компании	34	(100)	(100)
Полученные процентные доходы		5 893	14 796
Чистое изменение денежных средств по операционной деятельности		16 057	19 075
ИНВЕСТИЦИОННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ			
Поступления от продажи долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		34 161	32 201
Полученные дивиденды		57	57
Поступления от возврата займов, предоставленных прочим компаниям		-	-
Приобретение основных средств		-	(431)
Приобретение нематериальных активов		(229)	(384)
Приобретение долевых или долговых финансовых инструментов прочих компаний		(30 000)	(41 628)
Займы, предоставленные прочим компаниям	20	(23 000)	
Чистое изменение денежных средств по инвестиционной деятельности		(19 011)	(10 185)

ФИНАНСОВАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Выплаты обязательств по финансовой аренде

(1 196) (836)

Чистое изменение денежных средств по финансовой деятельности

(1 196) (836)

Влияние изменений обменного курса на денежные средства и их эквиваленты

(24) 48

Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов в течение периода

(4 174) 8 102

Денежные средства и их эквиваленты на начало периода

27

8 460 357

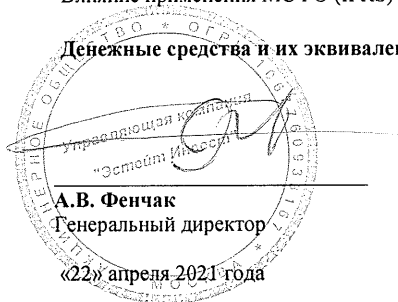
Влияние применения МСФО (IFRS) 9

- -

Денежные средства и их эквиваленты на конец периода

27

4 286 8 460



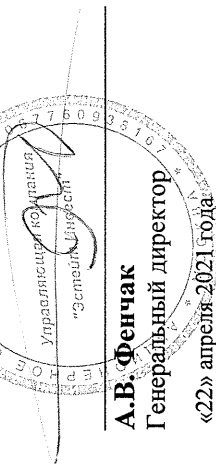
О.Г. Шутенко
Главный бухгалтер

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр. 12-45, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.6. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

АО Управляющая компания «ЭСТЕЙТ ИНВЕСТ»

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ
ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА
(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Прим.	Акционерный капитал	Резервный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитала, принадлежащего акционерам материнской компании	Итого капитала
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
Капитал на 1.01.2019 года					
Совокупный доход отчетного периода	80 000	4 000	7 845	91 845	91 845
Выплата дивидендов			11 811	11 811	11 811
Капитал на 31.12.2019 года	80 000	4 000	(100)	(100)	(100)
			19 556	103 556	103 556
Капитал на 1.01.2020 года	80 000	4 000	19 556	103 556	103 556
Совокупный доход отчетного периода			8 474	8 474	8 474
Выплата дивидендов			(100)	(100)	(100)
Капитал на 31.12.2020 года	80 000	4 000	27 930	111 930	111 930


А.В. Фенчук
 Генеральный директор
 «22» апреля 2021 года


О.Г. Шутенко
 Главный бухгалтер

Настоящая финансовая отчетность должна рассматриваться с учетом примечаний на стр.12-45, которые являются ее неотъемлемой частью. Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение данной финансовой отчетности приведено на стр.6. Отчет независимого аудитора по результатам аудита отчетности представлен на стр.3-5.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1 Общая информация

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

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

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

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

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

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

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

Исполнительный орган Компании – Генеральный директор Фенчак А.В.

Текущая деятельность Компании – доверительное управление ЗПИФ комбинированный «Берсеневский», ЗПИФ комбинированный «ГУТА-Эстейт».

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

ЗАО «ДЕКСТРА» - 1 руб.

АО «КОНТРАКТ ПМ» - 79 999 999 руб.

Конечным бенефициаром Компании является - Гущин Юрий Николаевич.

Численность работающих – 14 человек

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации

Рынки развивающихся стран, включая Россию, подвержены экономическим, политическим, социальным, судебным и законодательным рискам, отличным от рисков более развитых рынков. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в России, могут быстро изменяться, существует возможность их произвольной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Россия добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика России особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ. В марте 2020 года мировые цены на нефть резко упали более чем на 40%, что привело к немедленному ослаблению курса российского рубля по отношению к основным валютам.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Начиная с 2014 года, США и Евросоюз ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала. Влияние изменений в экономической и политической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Компании затруднительно определить на данном этапе.

Помимо этого, в начале 2020 года в мире стал очень быстро распространяться новый коронавирус (COVID-19), что привело к тому, что Всемирная Организация Здравоохранения (ВОЗ) в марте 2020 года объявила начало пандемии. Меры, применяемые многими странами для сдерживания распространения COVID-19, приводят к существенным операционным трудностям для многих компаний и оказывают существенное влияние на мировые финансовые рынки. Поскольку ситуация быстро развивается, COVID-19 может существенно повлиять на деятельность многих компаний в разных секторах экономики, включая, но не ограничиваясь нарушением операционной деятельности в результате приостановки или закрытия производства, нарушения цепочек поставок, карантина персонала, снижения спроса и трудностей с получением финансирования.

Компания продолжила работу во время пандемии, в то время как менеджмент Компании предпринял ряд мер по обеспечению бесперебойной работы и безопасности сотрудников. Все эти меры предосторожности, предпринятые руководством, позволили Компании избежать серьезных сбоев в работе. В дальнейшем значительность влияния COVID-19 на операции Компании в большой степени будет зависеть от продолжительности и распространенности влияния вируса на мировую и российскую экономику.

Руководство Компании считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

2 Принципы составления финансовой отчетности

(а) Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая финансовая отчетность за 2020 год, подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»).

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

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

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

(б) Принципы оценки финансовых показателей

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по историческим фактическим затратам, за исключением финансовых инструментов,

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

оцениваемых по амортизированной стоимости и справедливой стоимости в зависимости от их категории.

(в) Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Российский рубль является также валютой представления данных настоящей финансовой отчетности.

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

3 Основные положения учетной политики

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

(а) Признание выручки

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

Продажа товаров

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

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

Предоставление комиссионных услуг

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

Процентные доходы

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

обязательства. Процентный доход включается в состав «Процентных доходов» в Отчете о совокупном доходе.

Дивиденды

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

(b) Комиссионные расходы

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

(c) Налоги**Текущий налог на прибыль**

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

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

Отложенный налог

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

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

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

Отложенные налоговые активы признаются по всем вычитаемым временным разницам, неиспользованным налоговым льготам и неиспользованным налоговым убыткам, в той

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

степени, в которой существует значительная вероятность того, что будет существовать налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы, неиспользованные налоговые льготы и неиспользованные налоговые убытки, кроме случаев, когда:

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

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

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

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

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

(e) Финансовые инструменты – первоначальное признание и последующая оценка

Финансовые активы

Компания признает финансовый актив в балансе только в том случае, когда она становится стороной по договору в отношении данного финансового инструмента.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

При первоначальном признании финансовые активы разделяются на следующие категории:

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

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

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

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

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

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

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

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

- (а) финансовый актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание финансовых активов для получения предусмотренных договором денежных потоков; и
- (б) договорные условия финансового актива обуславливают получение в указанные

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

даты денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов на непогашенную часть основной суммы долга.

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

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

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

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

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

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

Финансовые обязательства

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

При первоначальном признании финансовые обязательства разделяются на следующие категории:

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

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

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

Финансовые обязательства, не отнесенные к финансовым обязательствам, учитываемым по справедливой стоимости с отнесением ее изменений на прибыль или убыток, относятся к прочим финансовым обязательствам. К прочим финансовым

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

обязательствам относятся, в частности, торговая и прочая кредиторская задолженность и задолженность по кредитам и займам.

После первоначального признания финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости с отнесением изменений на прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости, изменения в которой отражаются по счетам прибылей и убытков в отчете о прибылях и убытках. Прочие финансовые обязательства оцениваются по амортизируемой стоимости.

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

Обесценение финансовых активов

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

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

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

(f) Основные средства***Собственные активы***

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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 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

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

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.

Резервы на отпуск

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.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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 2020 г.

Интерпретации МСФО и КИМСФО, принятые в текущем году:

Компания применила все стандарты МСФО и интерпретации, которые относятся к ее операционной деятельности и действуют в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2020 года (Поправки к МСФО (IFRS) 3, Поправки к МСФО (IFRS) 9, МСБУ (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7, Поправки к МСБУ (IAS) 1 и МСБУ (IAS) 8 и поправки относящиеся к Концептуальным основам Стандартов МСФО). Применение указанных стандартов и поправок не оказало влияния на финансовое положение, результаты деятельности и движение денежных средств Компании.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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.

На момент утверждения настоящей финансовой отчетности были опубликованы следующие стандарты и интерпретации, которые являются обязательными для отчетных периодов Компании, начинающихся не ранее 1 января 2021 года или после этой даты, и которые Компания не применила досрочно:

Стандарты и интерпретации	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»	1 января 2021 года
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 «Продажа или взнос активов инвестором в совместное или зависимое предприятие»	Дата будет определена КМСФО
Поправки к МСБУ (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»	1 января 2023 года
Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Ссылки на «Концептуальные основы»»	1 января 2022 года
Поправки к МСБУ (IAS) 16 «Основные средства – Поступления от продажи продукции, произведенной до использования основных средств в соответствии с намерениями руководства»	1 января 2022 года
Поправки к МСБУ (IAS) 37 «Обременительные договоры – Затраты на исполнение договора»	1 января 2022 года
Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» – «Уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19»	1 января 2021 года
Ежегодные улучшения МСФО, период 2018-2020 годов	1 января 2022 года

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием»

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 применяются к случаям продажи или вноса активов между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием. В частности, поправки разъясняют, что прибыли или убытки от потери контроля над дочерней организацией, которая не является бизнесом, в сделке с ассоциированной организацией или совместным предприятием, которые учитываются методом долевого участия, признаются в составе прибылей или убытков материнской компании только в доле других несвязанных инвесторов в этой ассоциированной организации или совместном предприятии. Аналогично, прибыли или убытки от переоценки до справедливой стоимости оставшейся доли в прежней дочерней организации (которая классифицируется как инвестиция в ассоциированную организацию или совместное предприятие и учитывается методом долевого участия) признаются бывшей материнской компанией только в доле несвязанных инвесторов в новую ассоциированную организацию или совместное предприятие. Дата вступления в силу должна быть определена Советом по МСФО, однако разрешено досрочное применение. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСБУ (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»

Поправки к МСБУ (IAS) 1 затрагивают только представление обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных в отчете о финансовом положении, но не сумму или время признания какого-либо актива, обязательства, дохода или расходов либо информацию, раскрываемую о таких статьях. В данных поправках уточняется, что обязательство классифицируется в качестве долгосрочного, если у организации есть право на дату окончания отчетного периода отложить погашение обязательства по меньшей мере на 12 месяцев. Классификация зависит только от наличия такого права и зависит от ожиданий касательно того, воспользуется ли организация правом перенести урегулирование обязательства на более поздний срок; объясняется, что права существуют, если соблюдены требования ограничительных условий на конец отчетного периода; а также вводится определение «погашения» с целью внести ясность, что под погашением подразумевается передача контрагенту денежных средств, долевых инструментов, других активов или услуг.

Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 года или позднее, допускается досрочное применение. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

Поправки к МСБУ (IAS) 16 «Основные средства – Поступления от продажи продукции, произведенной до использования основных средств в соответствии с намерениями руководства»

Данными поправками запрещается уменьшение первоначальной стоимости объекта основных средств на величину любых поступлений от продажи продукции, произведенной до того, как такой актив становится готовым к использованию, т.е. поступления, полученные в процессе приведения актива в местоположение и состояние, пригодное для их использования в соответствии с намерениями руководства. Следовательно, организация признает такие поступления от продаж и соответствующие расходы в составе прибыли или убытков. Организация оценивает затраты для таких объектов в соответствии с МСБУ (IAS) 2 «Запасы».

Данные поправки также разъясняют, что означает «проверка надлежащего функционирования актива». Теперь МСБУ (IAS) 16 поясняет, что такая «проверка» представляет собой оценку технического и физического состояния актива в целях его использования в производстве, доставке товаров или услуг, для передачи в аренду третьим лицам или для административных целей. Если данные суммы не представлены отдельно в отчете о совокупном доходе, финансовая отчетность должна раскрывать сумму таких поступлений и затрат, включенных в состав прибыли или убытка, которые связаны с поступлениями, полученными не в ходе обычной деятельности компании, с указанием статьи или нескольких статей отчета о финансовом положении, которые включают в себя такие поступления и затраты.

Данные поправки применяются ретроспективно, но только в отношении объектов основных средств, которые приведены в местоположение и состояние, пригодное для их использования в соответствии с намерениями руководства, на начало или после начала самого раннего периода, представленного в финансовой отчетности, в которой данная организация впервые применила данные поправки.

Организация должна признавать совокупный эффект от первоначального применения поправок как корректировку вступительной нераспределенной прибыли (или иной компонент капитала, если уместно) на начало такого самого раннего представленного периода. Поправки действуют в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты с возможностью досрочного применения. Руководство Компании не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на финансовую отчетность Компании.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

«Ежегодные улучшения МСФО за 2018-2020 годы»

Данные «Ежегодные улучшения» включают в себя поправки к четырем стандартам.

МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности»

Данная поправка предоставляет дополнительное упрощенное положение в отношении учета совокупных курсовых разниц для дочерних организаций, которые впервые применяют стандарты позже, чем их материнские организации. В результате данной поправки дочерняя организация, которая использует исключение в МСФО (IFRS) 1:16D(a), теперь также может оценивать курсовые разницы по всем иностранным подразделениям по балансовой стоимости, которая была бы включена в консолидированную отчетность материнской организации, с использованием даты перехода материнской организации на стандарты МСФО, как если не было сделано никаких корректировок при консолидации и в отношении эффекта от объединения бизнесов, в результате которого материнская организация приобрела дочернюю. Аналогичный выбор может сделать ассоциированная организация или совместное предприятие, которое применяет исключение в соответствии с МСФО (IFRS) 1:16D(a). Поправка действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты с возможностью досрочного применения.

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

В данных поправках разъясняется, что в целях так называемого «теста 10%», который определяет, следует ли прекращать признание финансового обязательства, организация должна принимать во внимание только те комиссионные вознаграждения, которые были выплачены или получены между организацией (заемщиком) и кредитором, включая вознаграждение, выплаченное или полученное заемщиком или кредитором от имени другой стороны. Организация должна применять данную поправку в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или заменены на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данную поправку. Поправка действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты с возможностью досрочного применения.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

Данная поправка удаляет пример, указанный в стандарте, в отношении возмещения капитальных вложений в арендованные основные средства. Поскольку поправка к МСФО (IFRS) 16 относится только к примеру, дата вступления в силу не предусмотрена.

МСФО (IAS) 41 «Сельское хозяйство»

Данная поправка исключает требование МСБУ (IAS) 41, которое указывало, что потоки денежных средств, связанные с налогообложением, не включаются в расчеты справедливой стоимости. Это приводит требования в отношении оценки справедливой стоимости с МСБУ (IAS) 41 в соответствие с МСБУ (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», и позволяет использовать сообразные между собой денежные потоки и ставки дисконтирования, а также при составлении финансовой отчетности предоставляет выбор в отношении использования денежных потоков и ставки дисконтирования до или после налогообложения для наиболее уместной в конкретном случае оценки справедливой стоимости. Данная поправка применяется перспективно, т.е. в отношении оценок справедливой стоимости на дату первого применения организацией данных поправок или после этой даты. Поправка действует в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты с возможностью досрочного применения.

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

7 Комиссионное вознаграждение

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Комиссионное вознаграждение		
Выручка по договорам доверительного управления	32 400	30 795
Итого:	32 400	30 795

8 Процентные доходы

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Процентные доходы		
Процентные доходы по долговым ценным бумагам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	-	410
Процентные доходы по выданным займам	(3 727)	-
Процентные доходы по дисконтированию финансовых инструментов	1 894	686
НКД по облигациям	6 782	6 237
Восстановление ожидаемых кредитных убытков	(4 812)	139
Итого:	137	7 471

9 Комиссионные расходы

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Комиссионные расходы		
Оплата труда	3 761	4 726
Социальное обеспечение	726	1 394
Амортизация нематериальных активов	28	23
Профессиональные услуги	20	21
Итого:	4 536	6 164

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 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 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Общие и административные расходы		
Оплата труда	8 808	9 281
Социальное обеспечение	1 594	2 186
Обучение персонала	27	26
Телефон, интернет и прочие телекоммуникационные расходы	84	83
Почтовые, канцелярские и офисные расходы	6	24
Бухгалтерский учет и аудит	400	400
Юридические, нотариальные услуги	2	26
Амортизация активов в виде прав пользования / Аренда недвижимого имущества	1 214	929
Страхование	35	26
Услуги по ведению и хранению реестра владельцев ценных бумаг	-	-
Прочие расходы	173	18
Банковские услуги, расчетно-кассовое обслуживание	76	73
Износ основных средств	62	25
Амортизация нематериальных активов	310	228
Материальные затраты	34	264
Налоги и сборы, штрафы и пени по налогам	-	96
Расходы по техническому обслуживанию офисного оборудования	373	-
Услуги регистратора	161	161
Профессиональные услуги	180	160
Услуги депозитария	21	26
Информационные услуги	2 179	2 459
Итого:	15 740	16 489

11 Прочие операционные доходы

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Прочие доходы	-	4
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам полученные	17	70
Прибыль/убыток от курсовой разницы	24	-
Итого:	41	74

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

12 Прочие операционные расходы

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Прочие расходы		
Прочие расходы	-	-
Штрафы, пени и неустойки по хозяйственным договорам уплаченные	27	687
Прибыль/убыток от списания нематериальных активов	-	-
Прибыль/убыток от выбытия инвестиций	-	244
Прибыль/убыток от курсовой разницы	-	2 154
Итого:	27	3 084

13 Финансовые доходы

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Финансовые доходы		
Дивиденды к получению	57	57
Итого:	57	57

14 Финансовые расходы

Прим.	за год, завершившийся 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Финансовые расходы		
Расходы по процентам (финансовая аренда)	204	242
Итого:	204	242

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 31.12.2020 г.	за год, завершившийся 31.12.2019 г.
	'000 RUB	'000 RUB
Расходы по налогу на прибыль		
Налог на прибыль – текущий	3 882	3 069
Налог на прибыль – отложенный	(1 708)	38
Итого:	2 174	3 108

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 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 31.12.2020 г. '000 RUB	за год, завершившийся 31.12.2019 г. '000 RUB
Прибыль/(убыток) до налогообложения	10 648	14 919
в т.ч. прибыль до налогообложения по ставке 20%	10 648	14 919
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретические налоговые отчисления	2 130	2 984
Итого теоретические отчисления:	2 130	2 984
Постоянные налоговые разницы	44	124
Расход по налогу на прибыль за период	2 174	3 108

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ

ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

Прим.	На 31.12.2020 года	Изменение временных разниц в течение года	На 31.12.2019 года	Изменение временных разниц в течение года	На 1.01.2019 года
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу					
Нематериальные активы	(187)	(22)	(208)	208	-
Основные средства	(21)	16	(5)	5	-
Долгосрочные облигации	6 498	953	7 450	(6 504)	946
Авансы, выданные поставщикам	186	22	208	(208)	-
Долгосрочные кредиты и займы	1 735	(1 735)	-	-	-
Прочие долгосрочные обязательства	(243)	22	(221)	221	-
Прочие краткосрочные обязательства	265	(26)	239	(239)	-
Резервы предстоящих расходов и платежей	451	(34)	418	(44)	374
Краткосрочные облигации	(6 012)	(613)	(6 624)	6 093	(531)
Краткосрочные инвестиции	(104)	(296)	(399)	480	79
Денежные средства и эквиваленты денежных средств	4	4	7	27	35
Общая сумма отложенного налогового актива	2 573	(1 708)	865	38	903
Чистое изменение временных разниц		38		38	
в т.ч. отраженное в Отчете о прибылях и убытках		38		38	

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

16 Нематериальные активы

Прим.	Программное обеспечение	Прочие нематериальные активы	ИТОГО
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
Стоимость на 1.01.2019 года	1 183	-	1 183
Приобретения	384	-	384
Выбытия	(82)	-	(82)
Стоимость на 31.12.2019 года	1 484	-	1 484
Приобретения	229	-	229
Выбытия	(2)	-	(2)
Стоимость на 31.12.2020 года	1 711	-	1 711
Амортизация на 1.01.2019 года	274	-	274
Начисленная амортизация	251	-	251
Списание амортизации по выбывшим активам	(82)	-	(82)
Амортизация на 31.12.2019 года	443	-	443
Начисленная амортизация	338	-	338
Списание амортизации по выбывшим активам	(2)	-	(2)
Амортизация на 31.12.2020 года	779	-	779
Остаточная стоимость на 31.12.2019 года	1 041	-	1 041
Остаточная стоимость на 31.12.2020 года	932	-	932

17 Основные средства

Прим.	Офисное оборудование	ИТОГО
	'000 RUB	'000 RUB
Стоимость на 1.01.2019 года	70	70
Приобретения	431	431
Выбытия	-	-
Стоимость на 31.12.2019 года	501	501
Приобретения	-	-
Выбытия	-	-
Стоимость на 31.12.2020 года	501	501
Амортизация на 1.01.2019 года	70	70
Начисленная амортизация	25	25
Списание амортизации по выбывшим активам	-	-
Амортизация на 31.12.2019 года	95	95
Начисленная амортизация	62	62
Списание амортизации по выбывшим активам	-	-
Амортизация на 31.12.2020 года	157	157
Остаточная стоимость на 31.12.2019 года	406	406
Остаточная стоимость на 31.12.2020 года	344	344

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

18 Активы в форме права пользования

Прим.	Активы в форме права пользования	ИТОГО
	'000 RUB	'000 RUB
Стоимость на 31.12.2018 года	-	-
Признание активов в соответствии с IFRS 16	3 357	3 357
Приобретения	-	-
Выбытия	-	-
Стоимость на 31.12.2019 года	3 357	3 357
Приобретения	-	-
Выбытия	-	-
Стоимость на 31.12.2020 года	3 357	3 357
Амортизация на 31.12.2018 года	-	-
Начисленная амортизация	929	929
Списание амортизации по выбывшим активам	-	-
Амортизация на 31.12.2019 года	929	929
Начисленная амортизация	1 214	1 214
Списание амортизации по выбывшим активам	-	-
Амортизация на 31.12.2020 года	2 143	2 143
Остаточная стоимость на 31.12.2019 года	2 428	2 428
Остаточная стоимость на 31.12.2020 года	1 214	1 214

19 Долгосрочные облигации

Прим.	На 31.12.2020 года	На 31.12.2019 года
	'000 RUB	'000 RUB
Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости	55 890	54 202
Долгосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости	(18)	(6)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	-	-
Резерв по сомнительной задолженности – третьи стороны	55 873	54 196
Итого:		

Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации ОбКонф БО1 RU000A0JTV50:

В составе долгосрочных облигаций на 31.12.2020 и на 31.12.2019 указаны неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации ОбКонф БО1 RU000A0JTV50 (№ гос.рег. 4B02-01-36190R) на предъявителя серии БО-01, выпущенные ООО "Объединенные кондитеры-Финанс" в количестве 56 695 штук (далее в пункте - Эмитент).

Номинал каждой облигации - 1000 руб.

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

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

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

- а) кредитный рейтинг актива падает ниже уровня, установленного Советом директоров Банка России для активов, принимаемых к расчету собственных средств управляющей компании;
- б) 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 31.12.2020г. составила 18 тыс. руб., а на 31.12.2019г. – 6 тыс.руб.

20 Долгосрочные займы

	Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Долгосрочные займы			
Долгосрочные займы - третьи стороны		19 273	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(4 818)	-
Итого:		14 454	-

В составе долгосрочных займов на 31.12.2020 указан долгосрочный необеспеченный займ со сроком погашения 31 декабря 2026.

На 31.12.2020 займ отражен в учете по амортизированной стоимости. Ставка дисконтирования по займу соответствует текущей рыночной ставке по соответствующим сравнимым сделкам. Сумма ожидаемого кредитного убытка, начисленного по облигациям, на 31.12.2020г. составила 4 818 тыс. руб.

Движение денежных средств по долгосрочным займам представлено ниже:

	Прим.	За год, завершившийся 31.12.2020 г. '000 RUB
На начало отчетного периода		-
Выдан займ		23 000
Эффект дисконтирования в связи с признанием займа по справедливой стоимости		(3 856)
Начислены процентные доходы		128
Резерв под ожидаемые кредитные убытки		(4 818)
На конец отчетного периода		14 454

21 Запасы

	Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Запасы			
Прочие материалы		3	8
Итого:		3	8

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

22 Торговая дебиторская задолженность

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Торговая дебиторская задолженность		
Дебиторская задолженность по договорам доверительного управления	2 701	2 700
Итого:	2 701	2 700

Резерв по сомнительной задолженности в 2020-2019 гг. Компанией не создавался в связи с тем, что вся дебиторская задолженность, отраженная на 31.12.2020 и 31.12.2019 была погашена должником в сроки, установленные договором.

23 Авансы, выданные поставщикам

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Авансы, выданные поставщикам		
Авансы, выданные поставщикам	121	309
Итого:	121	309

24 Краткосрочные облигации

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Краткосрочные облигации		
Краткосрочные облигации, оцениваемые по амортизированной стоимости	30 058	-
Краткосрочные облигации, оцениваемые по справедливой стоимости в составе прибыли или убытка	-	33 122
Итого:	30 058	33 122

Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации
Сбербанк России, об. сер. БО-37 (RU000A0JWUE9):

В составе краткосрочных облигаций на 31.12.2020 отражены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации Сбербанк России, об. сер. БО-37 (RU000A0JWUE9), выпущенные ПАО Сбербанк России, в количестве 28 645 штук (далее в пункте - Эмитент).

Номинал каждой облигации - 1000 руб.

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

Размер установленного Эмитентом купона по облигациям – 9,25% годовых.

Компания приобрела облигации в октябре 2020 года в количестве 28 645 штук и намерена держать их до даты погашения, установленной проспектом эмиссии, т.е. до 30.09.2021.

Неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации
ВЭБ.РФ об. сер. 06 (RU000A0JR3H8):

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

В составе краткосрочных облигаций на 31.12.2019 отражены неконвертируемые процентные документарные биржевые облигации ВЭБ.РФ об. сер. 06 (RU000A0JR3H8), выпущенные Государственной корпорацией – Внешэкономбанк в количестве 32 791 штук (далее в пункте - Эмитент).

Номинал каждой облигации - 1000 руб.

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

Размер установленного Эмитентом купона по облигациям – 7,9% годовых.

Ставка 15-20-го купонов объявлена в размере 8,38% годовых.

Компания приобрела облигации в июне 2019 года в количестве 24 481 штук, а также в ноябре 2019 года в количестве 8 310 штуки намерена держать их до даты погашения, установленной проспектом эмиссии, т.е. до 13.10.2020.

25 Краткосрочные инвестиции

	Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Краткосрочные инвестиции			
Краткосрочные инвестиции		3 599	5 078
Итого:		3 599	5 078

По состоянию на 31.12.2020 и 31.12.2019 в составе краткосрочных инвестиций числятся акции российского эмитента - ОАО «Сургутнефтегаз». Компания приобрела их 16.12.2016. в количестве 100 000 штук, номинал 1 акции - 1 руб. Цена покупки равна 3 080 тыс. руб.

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

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

В 2019 году в Отчете о совокупном доходе отражена положительная переоценка в сумме 2 393 тыс. руб.

В 2020 году в Отчете о совокупном доходе отражена отрицательная переоценка в сумме 1 479 тыс. руб.

26 Прочие оборотные активы

	Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Прочие оборотные активы			
Текущие налоги, подлежащие возмещению		360	47
Налог на прибыль, подлежащий возмещению		-	321
НДС, подлежащий возмещению		13	13
Итого:		373	380

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

27 Денежные средства и эквиваленты

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Денежные средства и эквиваленты		
Денежные средства на банковских счетах	4 042	8 253
Денежные средства на брокерских счетах	262	242
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(17)	(35)
Итого:	4 286	8 460

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 2020 и 31 декабря 2019 года Компания не имела. Данные о движении денежных средств и их эквивалентов представлены в Отчете о движении денежных средств.

28 Акционерный капитал и резервы

	Страна	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Акционерный капитал		<u>100%</u>	<u>100%</u>
ДЕКСТРА ЗАО	Россия	0,00000125%	0,00000125%
КОНТРАКТ ПМ АО	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 (2018 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 2020 г. нераспределенная и незарезервированная прибыль Компании по РПБУ составляла приблизительно 29 610 тыс. руб. (2019 г.: 22 751 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 31.12.2020 и 31.12.2019 составил 4 000 тыс. рублей.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

29 Обязательства по аренде

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Баланс на начало периода	2 520	3 357
Заключение новых договоров аренды или их модификация	-	-
Процентные расходы по обязательствам аренды	204	242
Арендные платежи	(1 195)	(837)
Процентные платежи	(204)	(242)
	-	-
Баланс на конец периода	1 325	2 520

Обязательства по аренде по срокам погашения:

	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
Долгосрочные обязательства по аренде	-	1 325
Краткосрочные обязательства по аренде	1 325	1 196
Итого	1 325	2 521

30 Прочая кредиторская задолженность

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Прочая кредиторская задолженность		
Прочая текущая кредиторская задолженность третьим сторонам	105	52
Итого:	105	52

31 Прочие краткосрочные обязательства

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Прочие краткосрочные обязательства		
Задолженность по оплате труда	-	550
Итого:	-	550

32 Резервы предстоящих расходов и платежей

Прим.	На 31.12.2020года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Резервы предстоящих расходов и платежей		
Резервы по предстоящим отпускам	2 257	2 088
Итого:	2 257	2 088

Резерв на выплату отпускных по состоянию на 1.01.2020 г. составил 2 088 тыс. руб., за 2020 год начислено резерва на сумму 1 227 тыс. руб., списано за счет резерва – 1 058 тыс. руб., на 31.12.2020 г. резерв на отпуск составил 2 257 тыс. руб.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

Резерв на выплату отпускных по состоянию на 1.01.2019 г. составил 1 870 тыс. руб., за 2019 год начислено резерва на сумму 1 404 тыс. руб., списано за счет резерва – 1 186 тыс. руб., на 31.12.2019 г. резерв на отпуск составил 2 088 тыс. руб.

33 Задолженность по налогам и сборам

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Задолженность по налогам и сборам		
Налог на прибыль к уплате	962	16
Социальный налог к уплате	-	127
Подходный налог с физических лиц к уплате	-	82
Итого:	962	225

Налог на имущество и земельный налог в 2019-2020 гг. не начислялся в связи с отсутствием объекта налогообложения. В 2019-2020 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.

34 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 2019 г. дивиденды, выплаченные акционеру по итогам 2018 года, составили 100 тыс. рублей.

В 2020 г. дивиденды, выплаченные акционеру по итогам 2019 года, составили 100 тыс. рублей.

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

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Все виды вознаграждений, включаемых в фонд оплаты труда, в т.ч.:		
Основная оплата (оклад)	1 460	1 260
Оплата ежегодного трудового отпуска	124	213
Премии	1 365	1 597
Материальная помощь	-	-
Итого:	2 949	3 070

Операций по предоставлению займов связанным сторонам или получению займов от связанных сторон, а также прочих операций со связанными сторонами в 2019-2020 гг. не осуществлялись.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

35 Заработная плата и вознаграждение персоналу

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Заработная плата и вознаграждения персоналу		
Основная оплата	6 779	6 529
Оплата отпусков	617	946
Оплата больничных листов	80	149
Премии	4 677	6 102
Социальные выплаты и льготы, материальная помощь	86	114
Прочие виды выплат	447	227
Итого:	12 686	14 067

36 Средняя численность персонала

Прим.	На 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Персонал в разрезе видов деятельности		
Основной производственный персонал	5	5
Бухгалтерский и финансовый персонал	4	3
Административный и управленческий персонал	6	6
Итого:	15	14

37 Информация по сегментам

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

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

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

38 Условные обязательства

(а) *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

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

налогов в течение трех календарных лет, предшествующих году пересмотра. При определенных условиях такие пересмотры могут охватывать более длительные периоды.

По состоянию на 31 декабря 2020 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.

39 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:

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

(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.

На 31 декабря 2020 и на 31 декабря 2019 года процентные финансовые активы и обязательства представляли собой контракты с фиксированной процентной ставкой, за исключением долгосрочных и краткосрочных облигаций.

В 2020 году процентная ставка по облигациям составила от 8% до 9,25%.

В 2019 году — от 8% до 8,82%.

(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 2019 года Компания имеет выраженные в долларах США денежные средства и краткосрочные облигации (Примечание 24 и Примечание 27). Следовательно, Компания подвержена валютному риску.

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

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

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

	Увеличение/ уменьшение обменного курса долл . США	Влияние на прибыль до налогообложения '000 RUB
На 31 декабря 2019 г.		
Обменный курс долл. США/руб.	13%	16
Обменный курс долл. США/руб.	-11%	(14)

(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 31.12.2020 года '000 RUB	На 31.12.2019 года '000 RUB
Долгосрочные облигации	55 873	54 196
Долгосрочные кредиты и займы	14 454	-
Торговая дебиторская задолженность	2 701	2 700
Краткосрочные облигации	30 058	33 122
Краткосрочные инвестиции	3 599	5 078
Денежные средства и эквиваленты	4 286	8 460

(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 2020 и на 31 декабря 2019 года приведена ниже:

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

На 31.12.2020:

Прим.	Балансовая стоимость	Контрактные денежные потоки	Менее 1 года	1-5 года	Свыше 5 лет
	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.
Прочая кредиторская задолженность	105	105	105	-	-
Обязательства по аренде	1 325	1 325	1 325	-	-
	1 430	1 430	1 430	-	-

На 31.12.2019

Прим.	Балансовая стоимость	Контрактные денежные потоки	Менее 1 года	1-5 года	Свыше 5 лет
	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.	000 руб.
Прочая кредиторская задолженность	52	52	52	-	-
Обязательства по аренде	2 521	2 521	1 196	1 325	-
	2 573	2 573	1 248	1 325	-

40 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.

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость (уровень 1)		Справедливая стоимость (уровень 3)	
	На 31.12.2020 года	На 31.12.2019 года	На 31.12.2020 года	На 31.12.2019 года	На 31.12.2020 года	На 31.12.2019 года
	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB	'000 RUB
Финансовые активы						
Долгосрочные облигации	55 873	54 196	-	-	55 873	54 196
Долгосрочные кредиты и займы	14 454	-	-	-	14 454	-
Торговая дебиторская задолженность	2 701	2 700	-	-	2 701	2 700
Краткосрочные облигации	30 058	33 122	30 058	33 122	-	-
Краткосрочные инвестиции	3 599	5 078	3 599	5 078	-	-
Денежные средства и эквиваленты	4 286	8 460	-	-	4 286	8 460
Итого	110 971	103 555	33 657	38 200	77 314	65 385
Финансовые обязательства						
Прочая кредиторская задолженность	105	52	-	-	105	52
Обязательства по аренде	1 325	2 520	-	-	1 325	2 520
Итого	1 430	2 572	-	-	1 430	52

41 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.

42 События после отчетной даты

Предупредительные меры против распространения коронавируса COVID-19 продолжились в I кв. 2021 г., указанные события могут оказать отрицательное влияние на финансовое состояние Компании. Неопределенность и продолжительность событий не позволяет Компании точно и надежно оценить их влияние на финансовое состояние в денежном выражении. Руководство считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Компании в текущих условиях.

**ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД,
ЗАВЕРШИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

(Все табличные числовые значения выражены в тысячах рублей)

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

43 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.esteit-invest.ru

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

Всего прошнуровано и
скреплено печатью
ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТА»
46 (Сорок шесть) листов.

Руководитель задания
ЗАО «АУДИТ-КОНСТАНТА»

Бурда

С.В. Богданович

