



СКАРАБЕЙ

АУДИТОРСКАЯ ФИРМА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам обзорной проверки промежуточной
финансовой информации**

Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания

«Коммершиал проперти траст»

за первое полугодие 2017 года,

составленной в соответствии с

Международными стандартами финансовой отчетности

г. Москва

2017 год

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
по результатам обзорной проверки промежуточной
финансовой информации
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Коммершиал проперти траст»

Участникам Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммершиал проперти траст», единоличному исполнительному органу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммершиал проперти траст».

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной финансовой информации (промежуточной финансовой отчетности за 1 полугодие 2017 года, завершившееся 30 июня 2017 года) Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммершиал проперти траст», которая включает:

- промежуточный отчет о финансовом положении,
- промежуточный отчет о совокупном доходе,
- промежуточный отчет о движении денежных средств,
- промежуточный отчет об изменениях в капитале,
- примечания к промежуточной финансовой информации, включающие описание основных принципов учетной политики и прочих пояснений.

Руководство Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммершиал проперти траст» несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с концепцией общего назначения, направленной на обеспечение достоверного представления финансовой отчетности, и Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя направление запросов, в первую очередь, лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация (промежуточная финансовая отчетность за 1 полугодие 2017 года, завершившееся 30 июня 2017 года) Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммерциал проперти траст» не отражает достоверно во всех существенных аспектах финансовое положение указанной организации по состоянию на 30 июня 2017 года, а также ее финансовые результаты и движение денежных средств за 1 полугодие, закончившееся на указанную дату, в соответствии с концепцией общего назначения, направленной на обеспечение достоверного представления финансовой отчетности и Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Закрытое акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»

Генеральный директор

И.В. Большакова

- квалификационный аттестат аудитора № 06-000006 на основании решения саморегулируемой организации аудиторов НП «Аудиторская Ассоциация Содружество» от «25» августа 2011 г. протокол № 42.
- Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество», регистрационный № 29606001120, протокол № 4 от «12» октября 2009 г.

Дата Заключения:

28 августа 2017 года



Сведения об организации

Наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммерциал проперти траст»

Государственная регистрация: Свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 24 августа 2012 г. за основным государственным регистрационным номером 1127746658577

Место нахождения: Российская Федерация, 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, д. 6.

Сведения об исполнителе

Наименование: Закрытое акционерное общество «Аудиторская фирма «Скарабей»

Свидетельство о государственной регистрации № 715.132 выдано Московской Регистрационной Палатой 06 августа 1996 г.,

Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 1 июля 2002 года от 24 июля 2012 г. за основным государственным регистрационным номером 1027700058605.

Место нахождения: РФ, 107078, г. Москва, Хоромный туп., д. 4-6, стр. 8, помещение правления.

Является членом Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» за номером в реестре аудиторов и аудиторских организаций саморегулируемой организации аудиторов № 10306012252, протокол № 5 от 16.11.2009 г.

**Промежуточная финансовая информация
Общества с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания
«Коммершиал проперти траст»**

за 1 полугодие 2017 года

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|--|---|
| Промежуточный отчет о финансовом положении..... | 3 |
| Промежуточный отчет о совокупном доходе..... | 4 |
| Промежуточный отчет о движении денежных средств..... | 5 |
| Промежуточный отчет об изменениях в капитале..... | 6 |

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

| | |
|---|----|
| 1. Информация о компании..... | 7 |
| 2. Принципы составления финансовой отчетности..... | 8 |
| 3. Существенные положения учетной политики..... | 9 |
| 4. Денежные средства и их эквиваленты..... | 16 |
| 5. Средства в кредитных организациях..... | 16 |
| 6. Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка..... | 16 |
| 7. Прочие нефинансовые активы..... | 17 |
| 8. Прочая кредиторская задолженность..... | 17 |
| 9. Уставный капитал..... | 17 |
| 10. Доходы и расходы от основной деятельности..... | 17 |
| 11. Административные расходы..... | 18 |
| 12. Налогообложение..... | 18 |
| 13. Управление рисками..... | 18 |
| 14. Операции со связанными сторонами..... | 22 |
| 15. События после отчетной даты..... | 23 |

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

(в тысячах российских рублей)

| | Примечания | 30 июня 2017 года | 31 декабря 2016 года |
|---|------------|----------------------|-------------------------|
| Активы | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 4 | 33 278 | 4 017 |
| Средства в кредитных организациях | 5 | - | 106 116 |
| Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка | 6 | 80 619 | - |
| Текущие налоговые активы | | 311 | - |
| Отложенные налоговые активы | | 19 | - |
| Прочие нефинансовые активы | 7 | 2 220 | 1 821 |
| Итого активов | | 116 447 | 111 954 |
| Обязательства | | | |
| Прочая кредиторская задолженность | 8 | 625 | 634 |
| Итого обязательств | | 625 | 634 |
| Чистые активы | | | |
| Уставный капитал | 9 | 80 000 | 80 000 |
| Нераспределенная прибыль | | 35 822 | 31 320 |
| Итого чистых активов | | 115 822 | 111 320 |
| Итого обязательств и чистых активов | | 116 447 | 111 954 |

Генеральный директор

25 августа 2017 года



Денисов Андрей Геннадьевич

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

(в тысячах российских рублей)

| | Примечания | 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 г. | 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2016 г. |
|--|------------|--|--|
| Вознаграждение доверительного управляющего | 10 | 3 587 | 3 543 |
| Процентные доходы | 10 | 5 264 | 6 552 |
| Прочие операционные расходы | 10 | (176) | (85) |
| Административные расходы | 11 | (3 069) | (2 449) |
| Прибыль до налога на прибыль | | 5 606 | 7 561 |
| Расход по налогу на прибыль | 12 | (1 104) | (1 546) |
| Прибыль за период | | 4 502 | 6 014 |
| Прочий совокупный доход за год за вычетом налога на прибыль | | - | - |
| Всего совокупного дохода за год | | 4 502 | 6 014 |

Генеральный директор

25 августа 2017 года



Денисов Андрей Геннадьевич

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

(в тысячах российских рублей)

| | 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 г. | 6 месяцев, завершившихся 30 июня 2016 г. |
|---|--|--|
| Движение денежных средств от операционной деятельности: | | |
| Вознаграждение доверительного управляющего | 3 548 | 3 567 |
| Возврат с брокерского счета | 630 | - |
| Проценты начисленные | 202 | - |
| Оплата труда и отчисления во внебюджетные фонды | (1 301) | (831) |
| Уплачено налогов и сборов | (672) | (413) |
| Уплачено за работы, услуги, материалы | (1 148) | (1 269) |
| Прочие расходы, уплаченные | (25) | (37) |
| Чистые денежные средства полученные от /(использованные в) операционной деятельности до уплаты налога на прибыль | 1 233 | 1 018 |
| Налог на прибыль уплаченный | (1 753) | (680) |
| Чистые денежные средства полученные от/(использованные в) операционной деятельности | (519) | 337 |
| Движение денежных средств от инвестиционной деятельности: | | |
| Приобретение ценных бумаг | (81 000) | - |
| Размещение депозита | (120 000) | - |
| Возврат депозита | 225 000 | - |
| Проценты полученные | 5 781 | 6 552 |
| Чистые денежные средства использованные в инвестиционной деятельности | 29 781 | 6 552 |
| Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов | 29 261 | 6 889 |
| Денежные средства и их эквиваленты на начало года | 4 017 | 11 338 |
| Денежные средства и их эквиваленты на конец периода | 33 278 | 18 227 |

Генеральный директор

25 августа 2017 года



Денисов Андрей Геннадьевич

ПРОМЕЖУТОЧНЫЙ ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

(в тысячах российских рублей)

| | Уставный капитал | Нераспределенная прибыль | Итого чистые активы (капитал) |
|--|------------------|--------------------------|-------------------------------|
| Остаток по состоянию на 1 января 2016 года | 80 000 | 18 735 | 98 735 |
| Прибыль за год | - | 12 585 | 12 585 |
| Остаток по состоянию на 31 декабря 2016 | 80 000 | 31 320 | 111 320 |
| Прибыль за период | - | 4 502 | 4 502 |
| Остаток по состоянию на 30 июня 2017 | 80 000 | 35 822 | 115 822 |

Генеральный директор

25 августа 2017 года



Денисов Андрей Геннадьевич

ПРИМЕЧАНИЯ К ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ**1. Информация о компании.****Организационная структура и деятельность**

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммерциал проперти траст» (далее – ООО «УК «Си Пи Траст», «Общество») зарегистрировано 24.08.2012 г. Инспекцией МРФ по налогам и сборам № 29 по Юго-западному административному округу г. Москвы.

| | |
|---------------------------|--|
| Адрес местонахождения | 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, дом 6 |
| Почтовый адрес | 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, дом 6 |
| ИНН / КПП | 7729717712 / 772901001 |
| ОГРН | 1127746658577 |
| - регистрировавший орган | Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве |
| - дата внесения записи | 24.08.2012 г. |
| - серия и № свидетельства | серия 77 № 016101024 |

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммерциал проперти траст» специализируется на предоставлении услуг в сфере управления ипотечным покрытием на основании лицензии Федеральной службы по финансовым рынкам №21-000-1-00941 от 08 ноября 2012г.

Компания не имеет в своем составе территориально обособленных структурных подразделений (филиалов).

Компания ведет учет имущества, обязательств, доходов и расходов, возникающих по заключенным договорам доверительного управления с Клиентами, обособлено от имущества и обязательств Компании.

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации.

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся странам. Налоговое, валютное и таможенное законодательства Российской Федерации допускает возможность разных толкований и создает дополнительные трудности для осуществления деятельности в Российской Федерации.

Продолжающаяся неопределённость и волатильность фондового рынка и другие риски могут оказать негативное влияние на российский финансовый и корпоративный сектор. Руководство полагает, что им предпринимаются все необходимые меры для поддержки устойчивости и развития в современных условиях, сложившихся в бизнесе и экономике.

2. Принципы составления финансовой отчетности

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности на основе правил учета по первоначальной стоимости, за исключением ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка.

ООО «УК «Си Пи Траст» не имеет дочерних и зависимых компаний.

Управляющая компания, являясь инвестором, в соответствии с пунктом 7 МСФО (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность" не обладает контролем над объектом инвестиций, а именно:

- (a) не обладает полномочиями в отношении инвестиций;
- (b) не подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода;
- (c) не имеет возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора.

В данной связи Управляющая компания, не применяла МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнеса» и МСФО и МСФО (IAS) 28 «Инвестиции в ассоциированные и совместные предприятия».

Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной отчетности, представлены ниже.

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена на основании данных учета в соответствии с РСБУ, скорректированных и реклассифицированных для целей презентации с учетом требований МСФО.

Настоящая финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (далее – «тыс. руб.»).

Применяемые стандарты.

Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

Использование оценок и суждений.

Подготовка данной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует применения оценок и допущений, которые оказывают влияние на отражаемые суммы активов и обязательств, раскрытие условных активов и обязательств на дату составления финансовой отчетности, а также суммы доходов и расходов в течение отчетного периода.

Несмотря на то, что такие оценки основаны на имеющейся у руководства информации о текущих событиях и операциях, фактические результаты могут отличаться от этих оценок. Подготовка данной отчетности также требует использования суждения руководства в процессе применения учетной политики.

Оценки и лежащие в их основе допущения пересматриваются на регулярной основе. Корректировки в оценках признаются в том отчетном периоде, в котором были пересмотрены соответствующие оценки, и в любых последующих периодах, которые они затрагивают.

Перечисленные далее Примечания представляют информацию в отношении

2. Принципы составления финансовой отчетности (продолжение)

существенных неопределенных оценок и критических мотивированных суждений при применении положений учетной политики:

В части оценки справедливой стоимости финансовых вложений. Если справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, отраженная в отчете о финансовом положении, не может быть определена на основании цен на активном рынке, она определяется с использованием различных моделей оценок, включающих математические модели. Исходные данные для таких моделей определяются на основании наблюдаемого рынка, если такое возможно; в противном случае, для определения справедливой стоимости необходимо применять суждение.

3. Существенные положения учетной политики

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты состоят из наличных денежных средств, текущих счетов, краткосрочных депозитов и депозитных сертификатов сроком до 91 (девяноста одного) дня с даты выпуска, не имеющие каких-либо контрактных ограничений в использовании.

Финансовые активы и обязательства

Финансовые активы и обязательства отражаются в отчете о финансовом положении, когда Компания вступает в договорные отношения, предметом которых являются указанные ниже финансовые инструменты. Все случаи стандартного приобретения финансовых активов отражаются на дату заключения сделки, то есть на дату, когда Компания обязуется купить или продать финансовый актив. Все другие операции по приобретению признаются, когда Компания становится стороной договора в отношении данного финансового инструмента.

В соответствии с положениями МСФО (IAS) 39 финансовые активы классифицируются как: финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как займы, выданные и дебиторская задолженность, либо как инвестиции, удерживаемые до погашения, либо как финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

При первоначальном признании в учете финансовые активы оцениваются по справедливой стоимости. В случае, если инвестиции не классифицируются как финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, то при отражении в отчетности к их справедливой стоимости прибавляются непосредственно связанные с ними затраты по сделке. При первоначальном признании в учете финансовых активов Компания присваивает им соответствующую категорию и в дальнейшем может переклассифицировать финансовые активы в определенных случаях, как описано ниже.

Доходы первого дня

Если цена сделки на неактивном рынке отличается от справедливой стоимости текущих рыночных сделок на наблюдаемом рынке по одному и тому же инструменту или основана на методике оценки, исходные параметры которой включают только информацию с наблюдаемых рынков, то Компания немедленно признает разницу между ценой сделки и справедливой стоимостью («доходы первого дня») в составе прибыли или убытка.

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

В случае использования ненаблюдаемой информации разница между ценой сделки и стоимостью, определенной на основании модели, признается в составе прибыли или убытка только в том случае, если исходные данные становятся наблюдаемыми или в случае прекращения признания финансового инструмента.

Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток

Категория «финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток» включает в себя финансовые активы, предназначенные для торговли. Финансовый актив включается в эту категорию, если он приобретен с целью перепродажи в краткосрочной перспективе. Финансовые активы, относящиеся к данной категории, первоначально признаются по первоначальной стоимости. Издержки на приобретение относятся на расходы текущего периода. После первоначального признания финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, оцениваются по справедливой стоимости. Прибыль и убыток от изменения справедливой стоимости таких финансовых активов отражаются в составе прибылей и убытков по статье «Доходы за минусом расходов по операциям с финансовыми активами, переоцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток» в периоде их возникновения. Дивиденды признаются на счете прибылей и убытков в момент возникновения у Компании права на получение выплаты и отражаются по той же статье прибылей и убытков.

Компания анализирует финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, на предмет уместности допущения о наличии намерения их продажи в ближайшем будущем. Если Компания не в состоянии осуществлять торговлю данными активами ввиду отсутствия активных рынков для них или намерения руководства относительно их продажи в ближайшем будущем изменились, в редких случаях Компания может принять решение о переклассификации таких финансовых активов.

Инвестиции, удерживаемые до погашения

Непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами и фиксированным сроком погашения классифицируются как инвестиции, удерживаемые до погашения, когда Компания твердо намерена и способна удерживать их до срока погашения. Финансовые инвестиции, удерживаемые на неопределенный срок, не включаются в эту категорию. После первоначальной оценки финансовые активы, удерживаемые до погашения, оцениваются по амортизированной стоимости, определяемой с использованием метода эффективной процентной ставки, за вычетом убытков от обесценения. Амортизация эффективной процентной ставки включается в состав инвестиционных доходов в отчете о совокупном доходе. Доходы и расходы признаются в составе прибыли или убытка при прекращении признания или обесценении данных инвестиций, а также в ходе процесса амортизации.

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Займы, выданные и прочая дебиторская задолженность

Займы, выданные и прочая дебиторская задолженность – это непроизводные финансовые активы с фиксированными или определяемыми платежами, не котируемые на активном рынке. Они не предназначены для немедленной продажи или продажи в ближайшем будущем, и не классифицированы в качестве торговых ценных бумаг или инвестиционных ценных бумаг, имеющих в наличии для продажи. Такие активы отражаются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Доходы и расходы по таким активам отражаются в составе прибыли или убытка при выбытии или обесценении таких активов, а также в процессе отражения изменения амортизированной стоимости.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, представляют собой непроизводные финансовые активы, классифицированные как имеющиеся в наличии для продажи или не включенные ни в одну из трех вышеназванных категорий. После первоначального признания, прибыль или убыток по финансовому активу, имеющемуся в наличии для продажи, признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением убытков от обесценения и прибылей и убытков от изменения валютных курсов, до момента прекращения признания данного финансового актива. В этот момент накопленные прибыль и убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируется из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка. Процентный доход по долговым ценным бумагам, имеющимся в наличии для продажи, рассчитывается на основе метода эффективной процентной ставки и отражается в составе прибыли или убытка за год.

Определение справедливой стоимости

Справедливая стоимость финансовых инструментов, торговля которыми на отчетную дату осуществляется на активном рынке, определяется на основании рыночных котировок или котировок дилеров (котировки на покупку для длинных позиций и котировки на продажу для коротких позиций), без вычета затрат по сделке.

Справедливая стоимость прочих финансовых инструментов, торговля которыми не осуществляется на активном рынке, определяется с использованием подходящих методик оценки. Методики оценки включают модель на основе чистой приведенной стоимости, сравнение с аналогичными инструментами, на которые существуют цены на наблюдаемом рынке, модели оценки опционов и другие модели оценки.

Взаимозачет

Взаимозачет финансовых активов и финансовых обязательств с отражением нетто-суммы в отчете о финансовом положении осуществляется тогда, и только тогда, когда существует юридически закрепленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение произвести расчеты на нетто-основе, либо реализовать актив одновременно с урегулированием обязательства.

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Обесценение финансовых активов

На каждую отчетную дату Компания оценивает наличие объективных признаков обесценения финансового актива или группы финансовых активов.

Компания создает резерв под обесценение финансовых активов, когда существует вероятность того, что Компании не удастся взыскать основную сумму долга и проценты в соответствии с условиями выданных займов, финансовых активов удерживаемых до погашения и прочих финансовых активов, учитываемых по первоначальной и амортизированной стоимости. Резерв на обесценение финансовых активов определяется как разница между их балансовой стоимостью и текущей стоимостью ожидаемых будущих денежных потоков, включая суммы, возмещаемые по гарантиям и обеспечению, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке по финансовому инструменту. Для инструментов, по которым не установлены фиксированные сроки погашения, ожидаемые будущие денежные потоки дисконтируются с использованием периодов, в течение которых Компания рассчитывает реализовать данный финансовый инструмент.

Резерв базируется на исторической информации Компании в отношении убытков и оценках руководства в отношении уровня убытков, который вероятнее всего будет признан по активам каждой категории кредитного риска, исходя из возможности обслуживания долга и кредитной истории заемщика. Резерв под обесценение финансовых активов определяется на основе существующих экономических и политических условий. Методология и допущения, используемые для оценки будущих денежных потоков, регулярно пересматриваются с тем, чтобы сократить расхождения между оценками убытков и фактическими результатами.

Изменения резерва отражаются в составе прибыли или убытка за соответствующий период. Когда взыскание задолженности невозможно, она списывается против соответствующего резерва под обесценение, если величина обесценения снижается вследствие события, произошедшего после списания, сумма восстановления резерва кредитуется на соответствующее обесценение финансовых активов в составе прибыли или убытка.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

В случае наличия объективных признаков обесценения актива, имеющегося в наличии для продажи, сумма, накопленного убытка, представляющая собой разницу между стоимостью приобретения и его текущей справедливой стоимостью (за вычетом убытка от обесценения, ранее признанного в составе прибыли или убытка) реклассифицируется из состава собственных средств в состав прибыли или убытка.

Сторнирование убытков по обесценению в отношении долевых инструментов, классифицированных как имеющиеся в наличии для продажи, не признаются в составе совокупного дохода. Сторнирование убытков от обесценения по долговым инструментам, восстанавливаются через отчет о совокупном доходе, если увеличение справедливой стоимости инструмента может быть объективно отнесено к событию, произошедшему после признания убытка от обесценения в составе прибыли или убытка.

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Предоплаты

Предоплаты включают в себя суммы, отраженные по цене приобретения, которая приблизительно равна их справедливой стоимости, так как ожидается, что они будут списаны на расходы в течение года с момента окончания отчетного периода.

Резерв неиспользованных отпусков

Компания рассчитывает резерв неиспользованных отпусков на основании фактического количества дней неиспользованных отпусков на отчетную дату, а также допущения о средней заработной плате и ставке страховых взносов.

Основные средства

Все основные средства отражаются по первоначальной стоимости, без учета затрат на повседневное обслуживание, за вычетом накопленной амортизации и накопленного убытка от обесценения. Такая стоимость включает в себя затраты, связанные с заменой и установкой оборудования, отражаемые по факту понесения, в случае, если они отвечают критериям капитализации.

Проверки на предмет обесценения проводятся при возникновении признаков того, что возмещение балансовой стоимости может быть невозможно.

Амортизация по объектам незавершенного строительства не начисляется до момента готовности объекта к вводу в эксплуатацию. Амортизация по основным средствам рассчитывается линейным методом в течение срока полезного использования.

Расходы, связанные с ремонтом и модернизацией, начисляются по факту и включаются в административные и операционные расходы, если они не подлежат капитализации.

Прекращение признания объекта основных средств осуществляется при его выбытии, либо если от его использования или выбытия более не ожидается получение будущих экономических выгод. Доход или расход, возникающие в результате прекращения признания актива (рассчитанные как разница между чистой выручкой от реализации и балансовой стоимостью актива), признаются в отчете о прибылях и убытках за тот год, в котором было прекращено признание.

Заемные средства

К заемным средствам относятся средства кредитных организаций, средства клиентов, выпущенные долговые ценные бумаги и прочие заемные средства. После первоначального признания процентные кредиты и займы оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Доходы и расходы по таким финансовым обязательствам признаются в составе прибыли или убытка при прекращении их признания, а также по мере начисления амортизации.

Аренда

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируются как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе операционных расходов.

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Налогообложение

Налоговые активы и обязательства по текущему налогу на прибыль за текущий период 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.

Текущие расходы по налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении всех временных разниц с использованием метода балансовых обязательств. Отложенные налоги на прибыль отражаются по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей финансовой отчетности, кроме случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального отражения гудвила, актива или обязательства по операции, которая не представляет собой объединение компаний, и которая на момент осуществления не влияет ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенные налоговые активы признаются только в той степени, в которой появляется значительная вероятность того, что будет иметься налогооблагаемая прибыль, против которой могут быть зачтены вычитаемые временные разницы. 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 на прибыль отражается по временным разницам, связанным с инвестициями в дочерние и ассоциированные компании, а также совместные предприятия, за исключением случаев, когда время сторнирования временной разницы поддается контролю, и вероятно, что временная разница не будет сторнирована в обозримом будущем.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным не в составе прибыли или убытка, а непосредственно в капитале, также не признается в составе прибыли или убытка.

Помимо этого, в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении деятельности Компании. Эти налоги отражаются в составе прочих операционных расходов.

Чистые активы, принадлежащие участникам

Согласно Уставу Компании, каждый участник имеет право выхода из Компании в одностороннем порядке. В случае выхода участника, Компания обязана выплатить его долю в чистых активах на момент выхода в срок не позднее шести месяцев после окончания финансового года, в котором было принято решение о выходе из состава участников. Право выхода не может быть использовано, если в Компании только один участник.

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Чистые активы, подлежащие распределению между участниками Компании, включая уставный капитал, отражаются в консолидированной финансовой отчетности как обязательства.

Разница в учете собственных средств участников Компании для целей отчетности, подготовленной в соответствии с российскими стандартами бухгалтерского учета (далее – «РСБУ») и МСФО является следствием применения МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление информации» в части презентации уставного капитала в составе обязательств.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы нераспределенной прибыли на конец отчетного периода, только если они объявлены до конца отчетного периода. Дивиденды раскрываются, когда они объявлены до конца отчетного периода, а также объявлены после окончания отчетного периода, но до утверждения финансовой отчетности к выпуску.

Признание выручки

Признание доходов и расходов

Если результат операции, предполагающей предоставление услуг, поддается надежной оценке, выручка от операции признается в соответствии со стадией завершенности операции на конец отчетного периода. Результат операции можно надежно оценить, если выполняются все следующие условия:

- сумма выручки надежно оценена;
- существует вероятность того, что экономические выгоды, связанные с операцией, поступят в Компанию;
- стадия завершенности операции по состоянию на конец отчетного периода надежно оценена;
- затраты, понесенные при выполнении операции, и затраты, необходимые для ее завершения, надёжно оценены.

Следующие критерии признания также должны быть выполнены для признания выручки:

- процентные доходы и расходы отражаются по методу начисления с использованием метода эффективной процентной ставки;
- комиссионные доходы и прочие доходы и расходы отражаются по методу начисления, когда услуга была предоставлена;
- а также непроцентные расходы признаются в момент совершения операции.

Вознаграждение доверительного управления

Сумма вознаграждения Компании удерживается ею из полученных за отчетный год доходов от инвестирования средств клиентов, переданных в доверительное управление, за исключением случаев, когда стоимость чистых активов, составляющих инвестиционный портфель Компании уменьшилась по сравнению с предыдущим годом.

Активы под управлением составляют активы в доверительном управлении, и не отражаются в финансовой отчетности Компании, так как они не принадлежат ей.

3. Существенные положения учетной политики (продолжение)**Процентные доходы**

Проценты признаются в отчете о совокупном доходе по мере начисления и рассчитываются с использованием метода эффективной процентной ставки. Начисленные проценты включаются в балансовую стоимость процентного финансового актива.

События после отчетной даты

В финансовую отчетность вносят правки для отражения событий, произошедших после отчетной даты, но до утверждения финансовой отчетности, при условии, что они свидетельствуют об условиях, существовавших на конец отчетного периода.

Некорректирующие события – события, которые возникают после отчетной даты, но до утверждения финансовой отчетности, и указывают на условия после отчетной даты – не приводят к корректировке финансовой отчетности, но отражаются в примечаниях к отчетности.

4. Денежные средства и их эквиваленты

| | <u>30 июня 2017</u> | <u>31 декабря 2016</u> |
|---|----------------------|------------------------|
| Расчетные счета в банках | 3 076 | 4 017 |
| Депозиты в банках (менее 3 месяцев) | 30 202 | - |
| Итого денежные средства и их эквиваленты | <u>33 278</u> | <u>4 017</u> |

Расчетные счета в банках представлены счетами в ведущих российских банках в рублях.

По мнению руководства Компании, оценочная справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов не отличается от их балансовой стоимости.

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года отсутствуют просроченные остатки по денежным средствам и их эквивалентам и признаки обесценения по ним.

5. Средства в кредитных организациях

По состоянию на 30 июня 2017 года депозиты в банках сроком более 3 месяцев отсутствовали. По состоянию на 31 декабря 2016 года депозиты в банках были представлены краткосрочными (не более 12 месяцев и не менее 3 месяцев) размещениями в российских банках в рублях.

6. Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

В июне 2017 года Компания приобрела биржевые облигации, ООО «Балтийский лизинг», ISIN RU000A0JXT17, в количестве 80 000 штук. Справедливая стоимость ценных бумаг по состоянию на 30 июня 2017 года, составила 80 619 тыс.рублей, включая 547 тыс.рублей накопленного купонного дохода. Дата погашения ценных бумаг – 4 июня 2020 года.

7. Прочие нефинансовые активы

Прочие нефинансовые активы включают в себя следующие позиции:

| | <u>30 июня 2017</u> | <u>31 декабря 2016</u> |
|---|---------------------|------------------------|
| Расчеты с покупателями и заказчиками | 1 830 | 1 791 |
| Расчеты с поставщиками | 250 | 30 |
| Прочее | 140 | - |
| Итого прочие нефинансовые активы | <u>2 220</u> | <u>1 821</u> |

8. Прочая кредиторская задолженность

| | <u>30 июня 2017</u> | <u>31 декабря 2016</u> |
|--|---------------------|------------------------|
| Расчеты с поставщиками услуг | 468 | 323 |
| Резерв под неиспользованные отпуска | 157 | 311 |
| Итого прочая кредиторская задолженность | <u>625</u> | <u>634</u> |

9. Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года уставной капитал Общества составляет 80 000 тыс. руб.

Единственный участник Общества - Компания с ограниченной ответственностью СОГАРДА ЛИМИТЕД.

Уставный капитал сформирован полностью.

За 6 месяцев 2017 года и 2016 год дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

10. Доходы и расходы от основной деятельности

| | <u>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 г.</u> | <u>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2016 г.</u> |
|---|---|---|
| Вознаграждение доверительного управляющего | 3 587 | 3 543 |
| Процентные доходы | 5 264 | 6 552 |
| Прочие операционные расходы | (176) | (85) |
| Итого чистые доходы от основной деятельности | <u>8 675</u> | <u>10 009</u> |

Вознаграждение за доверительное управление представляет собой вознаграждение в соответствии с условиями договора по доверительному управлению ООО «УК «Коммершиал Проперти Траст» Д.У. «Ипотечные покрытия «Ипотечные сертификаты участия «Коммершиал Проперти » и Д.У. ЗПИФ долгосрочных прямых инвестиций «Инфраструктурный».

11. Административные расходы

| | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 г.</i> | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2016 г.</i> |
|---|---|---|
| Расходы по оплате труда и социальные отчисления | 1 794 | 1 336 |
| Услуги перехода на ЕПС | 718 | - |
| Аудиторские и консультационные услуги | 225 | 199 |
| Аренда помещений | 120 | 665 |
| Прочие расходы | 212 | 249 |
| Итого административные расходы | 3 069 | 2 449 |

12. Налогообложение

Основные компоненты расхода по налогу на прибыль за отчетные годы, закончившиеся 30 июня:

| | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 г.</i> | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2016 г.</i> |
|---|---|---|
| Текущий налог на прибыль | 1 123 | 1 546 |
| Возникновение и восстановление временных разниц | (19) | - |
| Итого расход по налогу на прибыль | 1 104 | 1 546 |

Выверка эффективной ставки по налогу на прибыль:

| | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 г.</i> | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2016 г.</i> |
|--|---|---|
| Прибыль до налогообложения | 5 606 | 7 561 |
| Расход по налогу на прибыль по ставке 20% | 1 121 | 1 512 |
| Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль | 2 | 34 |
| Итого расход по налогу на прибыль | 1 123 | 1 546 |

13. Управление рисками

Управление финансовыми рисками - неотъемлемый элемент деятельности Компании. Основными финансовыми рисками, которым подвержена Компания кредитный риск, риск ликвидности и риски, связанные с изменением рыночных процентных ставок и фондовых индексов, а также валютный риск.

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

13. Управление рисками (продолжение)

Генеральный директор несет ответственность за надлежащее функционирование системы контроля по управлению рисками, за управление ключевыми рисками и одобрение политик и процедур по управлению рисками, а также за одобрение крупных сделок.

Генеральный директор несет ответственность за мониторинг и выполнение мер по снижению рисков, а также следит за тем, чтобы Компания осуществляла деятельность в установленных пределах рисков.

Как внешние, так и внутренние факторы риска выявляются и управляются в рамках организационной структуры Компании.

Кредитный риск

Инвестиции

Компания руководствуется следующими принципами в инвестиционной политике: инвестирование в инструменты с требуемым уровнем доходности и обеспечение высокой степени безопасности осуществляемых инвестиций. В то же время учитывается необходимость сохранения достаточной ликвидности и диверсификации. Компания осуществляет инвестиционную деятельность через банки и брокеров.

Использование кредитных рейтингов для определения размера кредитного риска

Компания определяет подверженность финансовых активов кредитному риску на основании кредитного рейтинга контрагентов. Внутренняя рейтинговая система основывается на использовании финансового анализа и доступной рыночной информации для оценки риска контрагента.

Финансовые активы ранжируются следующим образом:

- *Высокого кредитного качества* – финансовые активы, характеризующиеся низкой вероятностью потерь:
 - Денежные средства и их эквиваленты – текущие счета, овернайт и касса за исключением переводов в пути и замороженных счетов;
 - Депозиты в банках – банковские депозиты и проценты, начисленные на банковские депозиты;
- *Стандартного кредитного качества* – финансовые активы, характеризующиеся нормальной кредитоспособностью:
 - Денежные средства и их эквиваленты – переводы в пути;
 - Дебиторская задолженность по операциям доверительного управления – непросроченная дебиторская задолженность;
 - Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток – котируемые корпоративные акции, корпоративные, государственные и муниципальные облигации, за исключением активов нестандартного качества;
 - Займы выданные – векселя и займы, выданные связанным сторонам, персоналу и другим компаниям с хорошей кредитной историей;
 - Прочие финансовые активы – торговая и прочая дебиторская задолженность, за исключением зарезервированной;

13. Управление рисками (продолжение)

- Низкого кредитного качества – финансовые активы, характеризующиеся низкой кредитоспособностью:
 - Финансовые активы, переоцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток – корпоративные акции, корпоративные, государственные и муниципальные облигации, которые имеют признаки дефолта;
 - Займы выданные – векселя и займы, выданные компаниям со значительным объемом просроченной дебиторской задолженности.

| | <i>Не просроченные и не обесцененные</i> | | <i>Итого</i> |
|------------------------------------|--|---|---------------|
| | <i>Высокого кредитного качества</i> | <i>Стандартного кредитного качества</i> | |
| 30 июня 2017 года | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 3 076 | - | 3 076 |
| Средства в кредитных организациях | 30 202 | - | 30 202 |
| Итого | 33 278 | - | 33 278 |

| | <i>Не просроченные и не обесцененные</i> | | <i>Итого</i> |
|------------------------------------|--|---|----------------|
| | <i>Высокого кредитного качества</i> | <i>Стандартного кредитного качества</i> | |
| 31 декабря 2016 года | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 4 017 | - | 4 017 |
| Средства в кредитных организациях | 106 116 | - | 106 116 |
| Итого | 110 133 | - | 110 133 |

| | <i>30 июня 2017г. Расчетные счета в банках</i> | <i>31 декабря 2016г. Расчетные счета в банках</i> |
|---|--|---|
| Банк Ресо Кредит (АО) с рейтингом от А- до А+ (РА «Эксперт») | 3 076 | 4 017 |
| Итого денежных средств и их эквивалентов | 3 076 | 4 017 |

| | <i>30 июня 2017г. Депозиты в банках</i> | <i>31 декабря 2016г. Депозиты в банках</i> |
|--|---|--|
| АО «Россельхозбанк» с рейтингом ВВ+ (Fitch) / Вa2 (Moody's) | 30 202 | - |
| АО "Кредит Европа Банк" с рейтингом В1 (Moody's) | - | 86 116 |
| АО АКБ "Связь-Банк" с рейтингом ВВ/В (Fitch) / ВВ-/В (S&P) | - | 20 000 |
| Итого средства в кредитных организациях | 30 202 | 106 116 |

13. Управление рисками (продолжение)**Риск ликвидности**

Риск ликвидности – это риск того, что Компания может столкнуться со сложностями в привлечении денежных средств для выполнения своих обязательств. Риск ликвидности возникает при несовпадении по срокам погашения активов и обязательств.

Ниже приведен анализ активов и обязательств Компании по срокам, оставшимся до погашения по состоянию на отчетную дату на основании сроков погашения по договору или ожидаемой даты погашения:

| | <i>30 июня 2017 года</i> | | |
|---|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| | <i>До одного года</i> | <i>От 1 года до 3 лет</i> | <i>Итого</i> |
| Финансовые активы | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 3 076 | - | 3 076 |
| Средства в кредитных организациях | 30 202 | - | 30 202 |
| Ценные бумаги, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка | 547 | 80 072 | 80 619 |
| Итого финансовые активы | 33 825 | 80 072 | 113 897 |
| Обязательства | | | |
| Прочая кредиторская задолженность | 625 | - | 625 |
| Итого обязательства | 625 | - | 625 |
| | | | |
| | <i>31 декабря 2016 года</i> | | |
| | <i>До одного года</i> | <i>От 1 года до 3 лет</i> | <i>Итого</i> |
| Финансовые активы | | | |
| Денежные средства и их эквиваленты | 4 017 | - | 4 017 |
| Средства в кредитных организациях | 106 116 | - | 106 116 |
| Итого финансовые активы | 110 133 | - | 110 133 |
| Обязательства | | | |
| Прочая кредиторская задолженность | 634 | - | 634 |
| Итого обязательства | 634 | - | 634 |

Рыночный риск

Рыночный риск – это риск изменения справедливой стоимости финансового инструмента или будущих потоков денежных средств по указанному финансовому инструменту вследствие изменения рыночных цен. Рыночный риск включает в себя три типа риска: валютный риск, риск изменения процентной ставки и риск изменения рыночных цен. Для управления рыночным риском Компания производит периодические расчеты потенциальных убытков, которые могут возникнуть в результате изменения рыночных цен, а также устанавливает и контролирует суммы предельных убытков.

Валютный риск

Компания не имеет вложений в активы и обязательства, номинированные в иностранной валюте. В связи с этим Обществу не устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска в разрезе валют.

13. Управление рисками (продолжение)

Риск изменения рыночных цен

Риск изменения рыночных цен возникает у Компании по финансовым активам и финансовым обязательствам, справедливая стоимость которых изменяется в результате изменения рыночных цен.

Вызывать такие изменения могут как факторы, характерные для отдельного финансового инструмента или его эмитента, так и факторы, влияющие на все аналогичные финансовые инструменты, торгуемые на рынке.

Компания управляет риском изменения рыночных цен путем определения целей и ограничений в отношении инвестиций, создавая планы диверсификации, ограничивая инвестиции в определенные страны, отрасли и на каждом рынке, а также за счет осмотрового и запланированного использования производных финансовых инструментов.

14. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или может оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений. При рассмотрении взаимоотношений со всеми связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Информация по операциям со связанными сторонами за 1 полугодие 2017 года и 2016 год представлена следующим образом.

Операции с ключевым управленческим персоналом :

Общий размер вознаграждений высшему руководству, включенный в состав административных расходов:

| | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2017 г</i> | <i>6 месяцев, завершившихся 30 июня 2016 г</i> |
|----------------------------------|--|--|
| Оплата труда | 920 | 690 |
| Отчисления во внебюджетные фонды | 319 | 240 |
| Итого вознаграждения | 1 239 | 930 |

Иные операции со связанными сторонами в 1 полугодии 2017 года и 2016 году отсутствуют. По состоянию на 30 июня 2017 года и 31 декабря 2016 года остатки по операциям со связанными сторонами отсутствуют.

14. Операции со связанными сторонами (продолжение)

Бенефициарным владельцем Общества, по состоянию на 30 июня 2017 года являлось физическое лицо – г-жа Тоня Антониу.

15. События после отчетной даты

Значительных событий, произошедших после 30 июня 2017 года, которые требуют корректировок финансовой отчетности или раскрытия, не произошло.

Проинуровано, пронумеровано и
скреплено печатью

И.И.Иванов
Генеральный директор
Большакова И.В.

