

Финансовая отчетность

Общества с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания

«Коммершиал проперти траст»

**по состоянию на 31 декабря 2019 года
и за 2019 год**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Коммерциал проперти траст"

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой годовой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Коммерциал проперти траст" (ОГРН 1127746658577, 119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, д. 6, пом. 23), состоящей из.

- отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2019 года;
- отчета о совокупном доходе за 2019 год;
- отчета об изменениях в капитале за 2019 год;
- отчета о движении денежных средств за 2019 год;
- примечаний к годовой финансовой отчетности.

По нашему мнению, прилагаемая годовая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Коммерциал проперти траст" по состоянию на 31 декабря 2019 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2019 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 описана в разделе "Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности" настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, 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.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, аудируемого лица за годовую финансовую отчетность

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой финансовой отчетности в соответствии с МСФО, и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

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

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

Ответственность аудитора за аудит годовой финансовой отчетности

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

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

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

Генеральный директор ООО "Банковский аудит"

Поздняков Е.Г.

Аудиторская организация

Общество с ограниченной ответственностью "Банковский аудит"

ОГРН 1127747288767

107996, Российская Федерация, г. Москва, ул. Спартаковская, д.19, стр.3А

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация "Содружество" (СРО ААС)

ОРНЗ 11606064704

27 апреля 2020 года



ОТЧЕТ О ФИНАНСОВОМ ПОЛОЖЕНИИ

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	5	1 921	11 627
Средства в кредитных организациях	6	34 694	-
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	7	97 280	115 117
Расчеты по договорам доверительного управления		1 996	1 996
Текущие налоговые активы		988	766
Отложенные налоговые активы		840	237
Прочие активы	8	235	107
Итого активов		137 954	129 850
Обязательства			
Прочие обязательства	9	1 244	612
Итого обязательств		1 244	612
Чистые активы			
Уставный капитал	10	80 000	80 000
Нераспределенная прибыль		56 710	49 238
Итого чистых активов		136 710	129 238
Итого обязательств и чистых активов		137 954	129 850

Генеральный директор

24 апреля 2020 года



Денисов Андрей Геннадьевич

ОТЧЕТ О СОВОКУПНОМ ДОХОДЕ

(в тысячах российских рублей)

	Примечания	2019 год	2018 год
Вознаграждение доверительного управляющего	11	9 525	9 525
Чистый инвестиционный доход	12	9 504	10 800
Административные расходы	13	(9 819)	(9 427)
Прочие операционные расходы		-	(51)
Прибыль до налога на прибыль		9 210	10 847
Расход по налогу на прибыль	14	(1 738)	(1 652)
Прибыль за год		7 472	9 195
Прочий совокупный доход за год за вычетом налога на прибыль		-	-
Всего совокупного дохода за год		7 472	9 195

Генеральный директор

24 апреля 2020 года



Денисов Андрей Геннадьевич

ОТЧЕТ О ДВИЖЕНИИ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ

(в тысячах российских рублей)

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Движение денежных средств от операционной деятельности:		
Вознаграждение доверительного управляющего	9 525	9 525
Проценты полученные	12 193	11 513
Оплата труда и отчисления во внебюджетные фонды	(5 769)	(3 675)
Уплачено налогов и сборов, кроме налога на прибыль	(655)	(429)
Уплачено за работы, услуги, материалы	(2 812)	(4 823)
Прочие расходы, уплаченные	(90)	(61)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности до уплаты налога на прибыль	12 392	12 050
Налог на прибыль уплаченный	(2 563)	(2 602)
Чистые денежные средства, полученные от операционной деятельности	9 829	9 448
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности:		
Приобретение финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки	(52 556)	(34 898)
Выбытие и погашение финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки	72 021	-
Поступление со счетов и депозитов в банках	23 000	30 000
Перечисление на счета и депозиты в банках	(62 000)	-
Чистые денежные средства, использованные в инвестиционной деятельности	(19 535)	(4 898)
Чистое (уменьшение)/увеличение денежных средств и их эквивалентов	(9 706)	4 550
Денежные средства и их эквиваленты на начало года	11 627	7 077
Денежные средства и их эквиваленты на конец года	1 921	11 627

Генеральный директор



Денисов Андрей Геннадьевич

24 апреля 2020 года

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ В КАПИТАЛЕ

(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Нераспределенная прибыль	Чистые активы (капитал)
Остаток по состоянию на 31 декабря 2017 года	80 000	40 134	120 134
Влияние применения МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года	-	(91)	(91)
Остаток по состоянию на 1 января 2018, пересчитанный в соответствии с МСФО (IFRS) 9	80 000	40 043	120 043
Прибыль за год	-	9 195	9 195
Остаток по состоянию на 31 декабря 2018 года	80 000	49 238	129 238
Прибыль за год		7 472	7 472
Остаток по состоянию на 31 декабря 2019 года	80 000	56 710	136 710

Генеральный директор



Денисов Андрей Геннадьевич

24 апреля 2020 года

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

1. Информация о компании.

Организационная структура и деятельность

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммершиал 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 / почтовый адрес	119285, г. Москва, Воробьевское шоссе, дом 6, помещение 23
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 «Коммершиал 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 2012 г.

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.

2. Принципы составления финансовой отчетности

Условия осуществления хозяйственной деятельности в Российской Федерации.

Компания осуществляет свою деятельность преимущественно на территории Российской Федерации. Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. Правовая, налоговая и нормативная система продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, а также допускают возможность разных толкований.

Сохраняющаяся политическая напряженность в регионе, а также международные санкции в отношении некоторых российских компаний и граждан по-прежнему оказывают негативное влияние на российскую экономику. Устойчивость цен на нефть, низкий уровень безработицы и рост заработной платы содействовали умеренному экономическому росту в 2019 году.

2. Принципы составления финансовой отчетности (продолжение)

Такая экономическая среда оказывает значительное влияние на деятельность и финансовое положение Компании. Руководство принимает все необходимые меры для обеспечения устойчивости деятельности Компании. Однако будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.

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 (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

2. Принципы составления финансовой отчетности (продолжение)

пересмотрены соответствующие оценки, и в любых последующих периодах, которые они затрагивают.

Перечисленные далее Примечания представляют информацию в отношении 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. Изменение учетной политики и порядка представления данных

Перечисленные ниже изменения стандартов стали обязательными для Компании с 1 января 2019 г., но не оказали существенного влияния:

- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (выпущен в январе 2016 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- КРМФО (IFRIC) 23 «Неопределенность при отражении налога на прибыль» (выпущен 7 июня 2017 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Характеристики досрочного погашения, предполагающего отрицательную компенсацию – Поправки к МСФО (IFRS) 9 (выпущены 12 октября 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Долгосрочные доли участия в ассоциированных организациях и совместных предприятиях – Поправки к МСФО (IAS) 28 (выпущены 12 октября 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Ежегодные усовершенствования МСФО, 2015-2017 гг. – Поправки к МСФО (IFRS) 3, МСФО (IFRS) 11, МСФО (IAS) 12 и МСФО (IAS) 23 (выпущены 12 декабря 2017 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 19 «Изменение, сокращение и урегулирование пенсионного плана» (выпущены 7 февраля 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты).

4. 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 31 (тридцати одного) дня с даты выпуска, не имеющие каких-либо контрактных ограничений в использовании.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты

а) Классификация финансовых инструментов

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, либо по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения предусмотренных договором потоков денежных средств; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в случае, если он отвечает обоим нижеследующим условиям и не классифицирован по усмотрению Компании как оцениваемый по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как посредством получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и посредством продажи финансовых активов; и
- договорными условиями финансового актива предусмотрено возникновение в установленные сроки потоков денежных средств, представляющих собой исключительно выплату основной суммы долга и процентов, начисленных на непогашенную часть основной суммы.

По долговым финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, прибыли и убытки признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением следующих статей, которые признаются в составе прибыли или убытка так же, как и по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости:

- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки;
- ожидаемые кредитные убытки и восстановленные суммы убытков от обесценения;
- прибыли или убытки от изменения валютных курсов.

При прекращении признания долгового финансового актива, оцениваемого по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, накопленные прибыль или убыток, ранее признанные в составе прочего совокупного дохода, реклассифицируются из состава собственного капитала в состав прибыли или убытка.

При первоначальном признании не предназначенных для торговли инвестиций в долевые инструменты Компания может по собственному усмотрению принять решение, без права его последующей отмены, о представлении последующих изменений справедливой стоимости инвестиций в составе прочего совокупного дохода. Данный выбор производится для каждой инвестиции в отдельности.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

По таким долевым инструментам прибыли и убытки никогда не реклассифицируются в состав прибыли или убытка и обесценение в составе прибыли или убытка не признается. Дивиденды признаются в составе прибыли или убытка, кроме случаев, когда очевидно, что они представляют собой возврат части первоначальной стоимости инвестиции, и в этом случае дивиденды признаются в составе прочего совокупного дохода. При выбытии инвестиции накопленные прибыли и убытки, признанные в составе прочего совокупного дохода, переносятся в состав нераспределенной прибыли.

Все прочие финансовые активы классифицируются как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Кроме того, при первоначальном признании Компания может по собственному усмотрению классифицировать, без права последующей реклассификации, финансовый актив, который отвечает критериям для оценки по амортизированной стоимости или по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, в категорию оценки по справедливой стоимости через прибыль или убыток, если это позволит устранить или в значительной степени уменьшить учетное несоответствие, которое иначе возникло бы.

б) Оценка бизнес-модели

Компания проводит оценку цели бизнес-модели, в рамках которой удерживается актив, на уровне портфеля финансовых инструментов, поскольку это наилучшим образом отражает способ управления бизнесом и то, каким образом информация представляется руководству. Компанией анализируется следующая информация:

- Политики и цели, установленные для управления портфелем, а также реализация указанных политик на практике. В частности, ориентирована ли стратегия управления на получение процентного дохода, предусмотренного договором, поддержание определенной структуры процентных ставок, обеспечение соответствия сроков погашения финансовых активов срокам погашения финансовых обязательств, используемых для финансирования данных активов, или реализацию потоков денежных средств посредством продажи активов.
- Каким образом оценивается результативность портфеля и каким образом эта информация доводится до сведения руководства Компании.
- Риски, влияющие на результативность бизнес-модели (и финансовых активов, удерживаемых в рамках этой бизнес-модели), и каким образом осуществляется управление этими рисками.
- Каким образом осуществляется вознаграждение менеджеров, ответственных за управление портфелем (например, зависит ли это вознаграждение от справедливой стоимости указанных активов или от полученных по активам предусмотренных договором потоков денежных средств).
- Частота, объем и сроки возникновения продаж в прошлых периодах, причины таких продаж, а также ожидания в отношении будущего уровня продаж. Однако информация об уровнях продаж рассматривается не изолированно, а в рамках единого целостного анализа того, каким образом достигается заявленная Компанией цель управления финансовыми активами и каким образом реализуются потоки денежных средств.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

Финансовые активы, которые удерживаются для торговли или управление которыми осуществляется и результативность которых оценивается на основе справедливой стоимости, оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток, поскольку они не удерживаются ни с целью получения предусмотренных договором потоков денежных средств, ни с целью как получения предусмотренных договором потоков денежных средств, так и продажи финансовых активов.

Оценка того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатой основной суммы и процентов.

Для целей данной оценки «основная сумма» определяется как справедливая стоимость финансового актива при его первоначальном признании. «Проценты» определяются как возмещение за временную стоимость денег, за кредитный риск в отношении основной суммы, остающейся непогашенной в течение определенного периода времени, и за другие основные риски и затраты, связанные с кредитованием (например, риск ликвидности и административные затраты), а также включают маржу прибыли.

При оценке того, являются ли предусмотренные договором потоки денежных средств исключительно выплатами основной суммы и процентов на непогашенную часть основной суммы («критерий SPPI»), Компания анализирует договорные условия финансового инструмента. Это включает оценку того, предусмотрено ли условиями договора по финансовому активу какое-либо условие, которое может изменить сроки или сумму потоков денежных средств по договору так, что финансовый актив не будет удовлетворять анализируемому требованию.

При проведении оценки Компания принимает во внимание:

- условные события, которые могут изменить сроки или сумму потоков денежных средств;
- условия, имеющие эффект рычага (левередж);
- условия о досрочном погашении и пролонгации срока действия;
- условия, которые ограничивают требования Компании денежными потоками по определенным активам (например, активы «без права регресса»);
- условия, которые приводят к изменению возмещения за временную стоимость денег – например, пересмотр процентных ставок на периодической основе.

в) Реклассификация

Классификация финансовых активов после первоначального признания не изменяется, кроме как в периоде, следующем за тем, как Компания изменяет свою бизнес-модель по управлению финансовыми активами. Компания должна реклассифицировать финансовые активы только в том случае, если она изменила бизнес-модель, используемую для управления этими финансовыми активами. Ожидается, что такие изменения будут происходить крайне редко. Подобные изменения должны определяться высшим руководством Компании как следствие внешних или внутренних изменений и должны быть значительными для деятельности Компании и очевидными для внешних сторон. Соответственно, изменение цели бизнес-модели Компании может происходить тогда и только тогда, когда Компания начнет или прекратит осуществлять ту или иную деятельность, значительную по отношению к ее операциям; например, когда имело место приобретение, выбытие или прекращение Группой определенного направления бизнеса.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

Классификация финансовых обязательств после первоначального признания не подлежит изменению.

г) Прекращение признания

Финансовые активы

С 1 января 2018 года любая накопленная сумма прибыли/убытка, признанная в составе прочего совокупного дохода, по долевым инвестиционным ценным бумагам, классифицированным по усмотрению Компании в категорию оценки по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, не подлежит реклассификации в состав прибыли или убытка при прекращении признания таких ценных бумаг.

Любая доля участия в переданных финансовых активах, в отношении которых соблюдаются требования для прекращения признания, созданная Компанией или сохранившаяся за ней, признается в качестве отдельного актива или обязательства.

д) Обесценение

Компания признает оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым активам:

- Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости (включая денежные и приравненные к ним средства, счета и депозиты в банках, финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости);
- Долговые финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

По инвестициям в долевыми инструментами и финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, убыток от обесценения не признается.

Компания разделяет каждую статью финансовых активов на: (а) не кредитно обесцененные активы, по которым не произошло значительное повышение кредитного риска, (б) не кредитно обесцененные активы, по которым произошло значительное повышение кредитного риска (выразившееся, среди прочего, в просрочке на срок более 30 дней), и (в) кредитно-обесцененные активы.

Для каждой группы финансовых активов Компания создает оценочные резервы под ожидаемые кредитные убытки согласно следующей модели:

- в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно обесцененными, в отношении которых не произошло значительное повышение кредитного риска, сумма резерва равна 12-месячным ожидаемым кредитным убыткам;
- в отношении иных финансовых активов, по которым создается резерв, сумма резерва равна ожидаемым кредитным убыткам за весь срок жизни актива;

В общем случае Компания оценивает ожидаемые кредитные убытки на протяжении максимального периода по договору финансового актива (включая любые опционы на пролонгацию), в течение которого она подвержена кредитному риску. Максимальный период по договору распространяется вплоть до даты, когда Компания имеет право требовать погашения предоставленного финансового актива или имеет право аннулировать принятые на себя обязательства по предоставлению займа.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

12-месячные ожидаемые кредитные убытки – это часть ожидаемых кредитных убытков вследствие событий дефолта по финансовому инструменту, возможных в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Определение того, имело ли место значительное повышение кредитного риска

При оценке того, имело ли место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту с момента его первоначального признания, Компания рассматривает обоснованную и подтверждаемую информацию, которая уместна и доступна без чрезмерных затрат или усилий. Оценка включает как количественную, так и качественную информацию, а также анализ, основанный на историческом опыте Компании, экспертной оценке кредитного качества и прогнозной информации.

Критерии для определения значительного повышения кредитного риска различны в зависимости от портфеля и включают как количественные изменения значений показателя вероятности дефолта, так и качественные факторы, в том числе признак «ограничитель» по сроку просрочки.

На основании экспертной оценки кредитного качества и, где возможно, соответствующего исторического опыта Компания может сделать вывод о том, что имело место значительное повышение кредитного риска по финансовому инструменту, если на это указывают определенные качественные показатели, являющиеся индикатором значительного повышения кредитного риска, эффект которых не может быть своевременно выявлен в полной мере в рамках количественного анализа.

В качестве признака «ограничителя», свидетельствующего о значительном повышении кредитного риска, Компания считает наличие просрочки по активу свыше 30 дней. Количество дней просроченной задолженности определяется посредством подсчета количества дней, начиная с самого раннего дня, по состоянию на который выплата в полной сумме не была получена.

Кредитно-обесцененные финансовые активы

Финансовый актив является «кредитно-обесцененным», когда происходит одно или несколько событий, которые оказывают негативное влияние на расчетные будущие потоки денежных средств по такому финансовому активу. На каждую отчетную дату Компания проводит оценку финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, и долговых финансовых активов, учитываемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, на предмет их кредитного обесценения.

Свидетельством кредитного обесценения финансового актива являются, в частности, следующие наблюдаемые данные:

- значительные финансовые затруднения заемщика или эмитента;
- нарушение условий договора, такое как дефолт или просрочка платежа;
- реструктуризация Компанией займа на условиях, которые в иных обстоятельствах она бы не рассматривала;
- возникновение вероятности банкротства или иной финансовой реорганизации заемщика; или
- исчезновение активного рынка для ценной бумаги в результате финансовых затруднений.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

Финансовый актив, условия которого были пересмотрены вследствие ухудшения финансового состояния контрагента, как правило, считается кредитно-обесцененным, если только не существует свидетельство того, что риск неполучения предусмотренных договором потоков денежных средств существенно снизился и отсутствуют другие признаки обесценения.

При оценке на предмет кредитного обесценения инвестиции в государственные облигации (иные финансовые активы), должником по которым выступает государство, Компания рассматривает следующие факторы:

- Рыночная оценка кредитоспособности, отраженная в доходности облигаций;
- Оценки кредитоспособности, выполненные рейтинговыми агентствами;
- Способность страны получать доступ на рынки капитала для выпуска нового долга;
- Вероятность реструктуризации долга, приводящая к тому, что держатели понесут убытки в результате добровольного или вынужденного прощения долга;
- Наличие механизмов оказания международной поддержки, позволяющих обеспечить такой стране необходимую поддержку в качестве «кредитора в последней инстанции», а также выраженное в публичных заявлениях намерение государственных органов и ведомств использовать эти механизмы. Это включает оценку эффективности действия указанных механизмов и наличия способности соблюдения требуемым критериям вне зависимости от политического намерения.

Оценка ожидаемых кредитных убытков. Ожидаемые кредитные убытки представляют собой расчетную оценку кредитных убытков, взвешенных по степени вероятности наступления дефолта. Они оцениваются следующим образом:

- в отношении финансовых активов, не являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату: как приведенная стоимость всех ожидаемых недополучений денежных средств (то есть разница между потоками денежных средств, причитающимися Компании в соответствии с договором, и потоками денежных средств, которые Компания ожидает получить);
- в отношении финансовых активов, являющихся кредитно-обесцененными по состоянию на отчетную дату: как разница между валовой балансовой стоимостью активов и приведенной стоимостью расчетных будущих потоков денежных средств.

Основными исходными данными при оценке ожидаемых кредитных убытков является временная структура следующих переменных:

- вероятность дефолта (показатель PD);
- величина убытка в случае дефолта (показатель LGD);
- сумма под риском в случае дефолта (величина EAD).

Данные показатели, как правило, получают на основании статистических моделей, используемых Компанией, и других исторических данных. Их необходимо скорректировать с учетом прогнозной информации.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

Создание временной структуры вероятности дефолта. Рейтинги кредитного риска являются основными исходными данными при создании временной структуры вероятности дефолта для позиций, подверженных кредитному риску.

Компания собирает сведения о качестве обслуживания задолженности и уровне дефолта в отношении позиций, подверженных кредитному риску, анализируемых в зависимости от категории просрочки.

Компания использует статистические модели для анализа собранных данных и получения оценок вероятности дефолта за оставшийся период для позиций, подверженных кредитному риску, и ожиданий их изменений с течением времени.

Данный анализ включает в себя определение и калибровку взаимосвязи между изменениями уровней дефолта и изменениями ключевых макроэкономических факторов, а также подробный анализ влияния некоторых других факторов на риск дефолта. По мнению руководства Компании для большинства позиций, подверженных кредитному риску, ключевым макроэкономическим показателем будет рост ВВП.

Определение понятия «дефолт». Финансовый актив относится Компанией к финансовым активам, по которым наступило событие дефолта, в следующих случаях:

- маловероятно, что кредитные обязательства контрагента перед Компанией будут погашены в полном объеме без применения Компанией таких мер, как реализация залогового обеспечения (при его наличии); или
- задолженность контрагента по любому из существенных кредитных обязательств перед Компанией просрочена более чем на 90 дней.

При оценке наступления события дефолта по обязательствам контрагента Компания учитывает следующие факторы:

- количественные – например, статус просроченной задолженности и неуплата по другим обязательствам перед Компанией одним и тем же эмитентом; а также
- иную информацию, полученную из собственных и внешних источников.

Оценка показателей PD, LGD и EAD. Оценка показателей PD представляет собой проведенную на определенную дату оценку показателей, которые рассчитываются на основе статистических моделей с использованием инструментов оценки, адаптированных к различным категориям контрагентов и позиций, подверженных кредитному риску. Данные статистические модели основаны на имеющихся у Компании накопленных данных, включающих преимущественно количественные факторы.

Там, где это возможно, Компания также использует качественные показатели и рыночные данные для оценки показателей PD для крупных контрагентов – юридических лиц. Показатели PD оцениваются с учетом договорных сроков погашения позиций, подверженных кредитному риску, и ожиданий относительно досрочного погашения.

Компания оценивает показатели LGD на основании информации о коэффициентах возврата денежных средств в отношении контрагентов, допустивших дефолт по своим обязательствам. Показатели LGD рассчитываются на основе дисконтированных потоков денежных средств с использованием эффективной процентной ставки в качестве фактора дисконтирования.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

Сумма под риском EAD в случае дефолта представляет собой расчетную оценку величины, подверженной кредитному риску, в дату наступления дефолта. Данный показатель рассчитывается Компанией исходя из текущей величины на отчетную дату с учетом ожидаемых изменений в этой величине согласно условиям договора, включая амортизацию. Для финансового актива величиной EAD является валовая балансовая стоимость.

Если моделирование параметра осуществляется на групповой основе, то финансовые инструменты группируются на основе общих для них характеристик риска, которые включают:

- тип инструмента;
- категорию просрочки;
- рейтинги кредитного риска;
- тип имеющегося в залоге обеспечения;
- дату первоначального признания;
- срок, оставшийся до погашения.

Компания проводит регулярную оценку на предмет того, что характеристики кредитного риска финансовых инструментов, объединенных в Компании, существенно не отличаются.

В отношении портфелей, по которым у Компании отсутствует информация прошлых периодов в достаточном объеме, в качестве дополнительной используется сравнительная информация из внешних источников. Примеры портфелей, в отношении которых сравнительная информация из внешних источников использована в качестве исходной для оценки ожидаемых кредитных убытков, представлены ниже.

	<u>Позиция, подверженная кредитному рisku</u>	<u>Сравнительная информация из внешних источников Показатель PD</u>
Денежные средства и их эквиваленты	1 921	Статистика дефолтов S&P
Средства в кредитных организациях	34 694	

Представление оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки в отчете о финансовом положении.

Суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки представлены в отчете о финансовом положении следующим образом:

- финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости: как уменьшение валовой балансовой стоимости данных активов; и
- долговые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход: оценочный резерв под убытки не признается в отчете о финансовом положении, поскольку балансовая стоимость этих активов является их справедливой стоимостью. Однако величина оценочного резерва под убытки раскрывается и признается в составе резерва изменений справедливой стоимости.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Финансовые инструменты (продолжение)

е) Списания

Финансовые активы подлежат списанию (частично или в полной сумме), когда нет обоснованных ожиданий их возмещения. Как правило, это тот случай, когда Компания определяет, что у заемщика нет активов или источников дохода, которые могут генерировать потоки денежных средств в объеме, достаточном для погашения сумм задолженности, подлежащих списанию. Однако в отношении списанных финансовых активов Компания может продолжать осуществлять деятельность по взысканию задолженности в соответствии с политикой по возмещению причитающихся сумм.

Прекращение признания финансовых активов. Компания прекращает признавать финансовые активы, (а) когда эти активы погашены или права на денежные потоки, связанные с этими активами, истекли иным образом, или (б) Компания передала права на денежные потоки от финансовых активов или заключила соглашение о передаче, и при этом (i) также передала, по существу, все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, или (ii) не передала и не сохранила, по существу, все риски и выгоды, связанные с владением этими активами, но утратила право контроля в отношении данных активов. Контроль сохраняется, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать актив несвязанной третьей стороне без введения ограничений на продажу.

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.

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.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Основные средства (продолжение)

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

Компания не заключает договоры аренды на срок более 12 месяцев без права досрочного прекращения и не признает активы в форме права пользования по МСФО 16. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в составе операционных расходов.

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.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Налогообложение (продолжение)

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.

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 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:

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Признание доходов и расходов (продолжение)

- 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.

Процентные доходы

Эффективная процентная ставка

Процентные доходы и расходы отражаются в составе прибыли или убытка с использованием метода эффективной процентной ставки. «Эффективная процентная ставка» – это ставка, дисконтирующая расчетные будущие денежные выплаты или поступления на протяжении ожидаемого срока действия финансового инструмента точно до:

- валовой балансовой стоимости финансового актива; или
- амортизированной стоимости финансового обязательства.

При расчете эффективной процентной ставки по финансовым инструментам, не являющимся кредитно-обесцененными активами при первоначальном признании, Компания оценивает будущие потоки денежных средств, принимая во внимание все договорные условия данного финансового инструмента, но без учета ожидаемых кредитных убытков. Для кредитно-обесцененных финансовых активов при первоначальном признании эффективная процентная ставка, скорректированная с учетом кредитного риска, рассчитывается с использованием величины ожидаемых будущих потоков денежных средств, включая ожидаемые кредитные убытки.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Процентные доходы (продолжение)

Расчет эффективной процентной ставки включает затраты по сделке, а также вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные, которые являются неотъемлемой частью эффективной процентной ставки. Затраты по сделке включают дополнительные затраты, непосредственно относящиеся к приобретению или выпуску финансового актива или финансового обязательства.

Амортизированная стоимость и валовая балансовая стоимость

«Амортизированная стоимость» финансового актива или финансового обязательства – это сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, минус платежи в счет основной суммы долга, плюс или минус величина накопленной амортизации разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, и, применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки (или резерва под обесценение до 1 января 2018 года).

«Валовая балансовая стоимость финансового актива», оцениваемого по амортизированной стоимости, – это амортизированная стоимость финансового актива до корректировки на величину оценочного резерва под убытки.

Расчет процентного дохода и расхода

При расчете процентного дохода и расхода эффективная процентная ставка применяется к величине валовой балансовой стоимости актива (когда актив не является кредитно-обесцененным) или амортизированной стоимости обязательства.

Однако по финансовым активам, которые стали кредитно-обесцененными после первоначального признания, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки к амортизированной стоимости финансового актива. Если финансовый актив больше не является кредитно-обесцененным, то расчет процентного дохода снова проводится на основе валовой балансовой стоимости.

По финансовым активам, которые были кредитно-обесцененными при первоначальном признании, процентный доход рассчитывается посредством применения эффективной процентной ставки, скорректированной с учетом кредитного риска, к величине амортизированной стоимости финансового актива. Расчет процентного дохода по таким активам не осуществляется на основе валовой балансовой стоимости, даже если кредитный риск по ним впоследствии уменьшится.

Представление информации

Процентные доходы и расходы, представленные в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, включают:

- процентные доходы и расходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, по финансовым активам и финансовым обязательствам, оцениваемым по амортизированной стоимости;
- процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки, по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

4. Существенные положения учетной политики (продолжение)

Процентные доходы (продолжение)

Процентные доходы по непроизводным долговым финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, представляются отдельно как «Прочие процентные доходы».

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.

5. Денежные средства и их эквиваленты

	<u>31 декабря 2019</u>	<u>31 декабря 2018</u>
Рейтинг от ВВ- до ВВ+	-	330
Без рейтинга	1 846	3 115
Денежные средства на счетах брокеров	75	8 182
Итого денежные средства и их эквиваленты	<u>1 921</u>	<u>11 627</u>

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

Рейтинги кредитного качества, указанные в таблице выше, основываются на шкалах оценок, разработанных международными рейтинговыми агентствами (Standard&Poors, Moody's, Fitch). Рейтинг Вaa3 и выше по шкале оценок рейтингового агентства Moody's соответствует рейтингу ВВВ- и выше по шкале оценок рейтинговых агентств Standard&Poors и Fitch. Рейтинг Ba1 и ниже по шкале оценок рейтингового агентства Moody's соответствует рейтингу ВВ+ и ниже по шкале оценок рейтинговых агентств Standard&Poors и Fitch.

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

6. Средства в кредитных организациях

	<u>31 декабря 2019</u>	<u>31 декабря 2018</u>
Без рейтинга	39 219	-
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(4 525)	-
Итого средства в кредитных организациях	<u>34 694</u>	<u>-</u>

По состоянию на 31 декабря 2019 года депозиты в банках представлены краткосрочными (не более 12 месяцев) размещениями в российских банках в рублях.

6. Средства в кредитных организациях (продолжение)

Изменения резерва под обесценение средств в кредитных организациях в разрезе трех стадий ожидаемых кредитных убытков за 2019 и 2018 годы представлены ниже:

	2019 год			2018 год	
	Стадия 1 12-месячные ожидаемые кредитные убытки	Стадия 2 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, не являющимся кредитно- обесценен- ными	Стадия 3 Ожидаемые кредитные убытки за весь срок по активам, являющимся кредитно- обесценен- ными	Всего	Всего
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 1 января	-	-	-	-	(114)
Чистое (создание)/восстановление резерва под обесценение	(4 525)	-	-	(4 525)	114
Сумма резерва под обесценение по состоянию на 31 декабря	(4 525)	-	-	(4 525)	-

7. Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Корпоративные облигации		
Рейтинг от ВВВ- до ВВВ+	35 929	-
Рейтинг от ВВ- до ВВ+	61 351	115 117
Итого финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	97 280	115 117

8. Прочие активы

Прочие активы включают в себя следующие позиции:

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Прочая дебиторская задолженность	172	19
Прочие нефинансовые активы	63	88
Итого прочие активы	235	107

9. Прочие обязательства

	31 декабря 2019	31 декабря 2018
Резерв неиспользованных отпусков	1 190	601
Расчеты с поставщиками услуг	54	11
Итого прочие обязательства	1 244	612

10. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года уставной капитал Общества составляет 80 000 тыс. руб. Уставный капитал сформирован полностью.

По состоянию на 31 декабря 2019 года доли в уставном капитале Общества распределены следующим образом:

- Компания с ограниченной ответственностью СОГАРДА ЛИМИТЕД (юридическое лицо, созданное по законодательству Республики Кипр, регистрационный номер 308022) – номинальная стоимость доли 79 920 тыс. руб., размер доли в процентах 99,9.
- Гражданка Республики Кипр Антониу Тоня – номинальная стоимость доли 80 тыс. руб., размер доли в процентах 0,1.

В 2019 и 2018 годах дивиденды Обществом не объявлялись и не выплачивались.

11. Вознаграждение доверительного управляющего

Вознаграждение за доверительное управление представляет собой вознаграждение в соответствии с условиями договора по доверительному управлению ипотечным покрытием «Ипотечные сертификаты участия «Коммерциал проперти» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Коммерциал проперти траст» и в соответствии с условиями договора по доверительному управлению Закрытого паевого инвестиционного фонда долгосрочных прямых инвестиций «Инфраструктурный».

12. Чистый инвестиционный доход

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Процентные доходы, рассчитанные с использованием метода эффективной процентной ставки:		
- средства в кредитных организациях	370	1 020
Прочие процентные доходы:		
- финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	10 839	10 433
Чистый доход/(убыток) от финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки	2 820	(767)
Изменение резерва под кредитные убытки	(4 525)	114
Итого чистый инвестиционный доход	<u>9 504</u>	<u>10 800</u>
Изменение оценочного резерва под кредитные убытки:		
	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Средства в кредитных организациях	(4 525)	114
Итого изменение резерва под кредитные убытки	<u>(4 525)</u>	<u>114</u>

13. Административные расходы

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Расходы по оплате труда и социальные отчисления	7 013	4 503
Расходы на оплату юридических, консультационных услуг и услуг в сфере информационных технологий	1 287	3 640
Аудиторские услуги и услуги оценки	761	499
Аренда помещений	244	240
Членские взносы	176	149
Общехозяйственные расходы и связь	167	262
Расходы банка и депозитария	105	84
Прочие расходы	66	50
Итого административные расходы	<u>9 819</u>	<u>9 427</u>

14. Налогообложение

Основные компоненты расхода по налогу на прибыль за отчетные годы, закончившиеся 31 декабря:

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Текущий налог на прибыль	2 341	2 414
Налог на прибыль за предыдущие периоды	-	(580)
Возникновение и восстановление временных разниц	(603)	(182)
Итого расход по налогу на прибыль	<u>1 738</u>	<u>1 652</u>

Выверка эффективной ставки по налогу на прибыль:

	<u>2019 год</u>	<u>2018 год</u>
Прибыль до налогообложения	9 210	10 847
Расход по налогу на прибыль по ставке 20%	1 842	2 169
Налог на прибыль за предыдущие периоды	-	(580)
Доходы, не увеличивающие налогооблагаемую прибыль	(104)	-
Затраты, не уменьшающие налогооблагаемую прибыль	-	63
Итого расход по налогу на прибыль	<u>1 738</u>	<u>1 652</u>

Активы и обязательства по отложенному налогу

Временные разницы, возникающие между балансовой стоимостью активов и обязательств, отраженной в консолидированной финансовой отчетности, и суммами, используемыми для целей расчета налогооблагаемой базы, приводят к возникновению активов и обязательств по отложенному налогу. Срок использования временных разниц, уменьшающих размер налогооблагаемой базы по налогу на прибыль, не ограничен действующим налоговым законодательством Российской Федерации.

14. Налогообложение (продолжение)

Изменения временных разниц в течение 2019 года и 2018 года представлены следующим образом:

	<u>31 декабря 2018</u>	<i>Отражено в составе прибыли или убытка</i>	<u>31 декабря 2019</u>
Переоценка финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки	117	(420)	(303)
Резерв по расходам на оплату труда	120	118	238
Резерв кредитных убытков	-	905	905
Чистый отложенный налоговый актив	<u>237</u>	<u>603</u>	<u>840</u>

	<u>31 декабря 2017</u>	<i>Влияние применения МСФО (IFRS) 9</i>	<i>Отражено в составе прибыли или убытка</i>	<u>31 декабря 2018</u>
Переоценка финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки	(32)	-	149	117
Резерв по расходам на оплату труда	64	-	56	120
Резерв кредитных убытков	-	23	(23)	-
Чистый отложенный налоговый актив	<u>32</u>	<u>23</u>	<u>182</u>	<u>237</u>

15. Управление рисками

Управление финансовыми рисками – неотъемлемый элемент деятельности Компании. Основными финансовыми рисками, которым подвержена Компания, являются 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.

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.

15. Управление рисками (продолжение)

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.

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>31 декабря 2019 года</i>		
	<i>До одного года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	1 921	-	1 921
Средства в кредитных организациях	34 694	-	34 694
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	97 280	-	97 280
Расчеты по договорам доверительного управления	1 996	-	1 996
Прочие активы	172	-	172
Итого финансовые активы	136 063	-	136 063
Обязательства			
Прочие обязательства	(54)	-	(54)
Итого обязательства	(54)	-	(54)
Чистая позиция на 31 декабря 2019 года	136 009	-	136 009
	<i>31 декабря 2018 года</i>		
	<i>До одного года</i>	<i>От 1 года до 5 лет</i>	<i>Итого</i>
Финансовые активы			
Денежные средства и их эквиваленты	11 627	-	11 627
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	115 117	-	115 117
Расчеты по договорам доверительного управления	1 996	-	1 996
Прочие активы	19	-	19
Итого финансовые активы	128 759	-	128 759
Обязательства			
Прочие обязательства	(11)	-	(11)
Итого обязательства	(11)	-	(11)
Чистая позиция на 31 декабря 2018 года	128 748	-	128 748

15. Управление рисками (продолжение)

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. Рыночный риск возникает по открытым позициям в отношении процентных, валютных и долевых финансовых инструментов, подверженных влиянию общих и специфических изменений на рынке и изменений уровня волатильности 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 Общество не устанавливает лимиты в отношении уровня принимаемого риска в разрезе валют.

Риск изменения процентных ставок

В таблице далее представлена информация по процентным активам Компании по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года и соответствующим средним эффективным процентным ставкам на указанную дату. Данные процентные ставки отражают доходность к погашению соответствующих активов и обязательств.

	<i>31 декабря 2019 года</i>	<i>Средняя эффективная процентная ставка</i>	<i>31 декабря 2018 года</i>	<i>Средняя эффективная процентная ставка</i>
Финансовые активы				
Средства в кредитных организациях	39 219	5.35%	-	-
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	97 280	9.29%	115 117	10.20%

Риск изменения процентных ставок – это риск изменения дохода Компании или стоимости ее портфелей финансовых инструментов вследствие изменения процентных ставок. 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.

Анализ чувствительности прогнозируемой прибыли до вычета налога на прибыль и собственного капитала Компании к изменению рыночных процентных ставок (составленный на основе упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов в сторону увеличения или уменьшения ставок и позиций по процентным активам и обязательствам, действующих по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года) может быть представлен следующим образом:

15. Управление рисками (продолжение)

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года	
	Влияние на прибыль до вычета налога на прибыль	Влияние на капитал	Влияние на прибыль до вычета налога на прибыль	Влияние на капитал
Финансовые активы				
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	17	14	-	-
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	(17)	(14)	-	-

Анализ чувствительности прогнозируемой процентной маржи до вычета налога на прибыль и собственного капитала Компании к изменениям справедливой стоимости финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка за период, вследствие изменений процентных ставок (составленный на основе позиций, действующих по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года, и упрощенного сценария параллельного сдвига кривых доходности на 100 базисных пунктов в сторону увеличения или уменьшения процентных ставок) может быть представлен следующим образом:

	31 декабря 2019 года		31 декабря 2018 года	
	Влияние на прибыль до вычета налога на прибыль	Влияние на капитал	Влияние на прибыль до вычета налога на прибыль	Влияние на капитал
Финансовые активы				
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону увеличения ставок	(1 776)	(1 421)	(1 921)	(1 537)
Параллельный сдвиг на 100 базисных пунктов в сторону уменьшения ставок	1 868	1 494	1 998	1 598

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 осмотрительного и запланированного использования производных финансовых инструментов.

16. 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.

По состоянию на 31 декабря 2019 года обязательства ключевому управленческому персоналу составляли 813 тыс. руб. (на 31 декабря 2018 года: 391 тыс. руб.).

Информация по операциям со связанными сторонами за 2019 и 2018 год представлена следующим образом.

	<i>Дочерняя компания</i>	<i>Ключевой управлен- ческий персонал</i>	<i>Прочие связанные стороны</i>
Административные расходы	-	3 318	244
Итого операции со связанными сторонами за 2019 год	-	3 318	244
Административные расходы	-	2 238	240
Итого операции со связанными сторонами за 2018 год	-	2 238	240

Бенефициарным владельцем Общества, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года являлось физическое лицо – г-жа Тоня Антониу.

17. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Оценка справедливой стоимости направлена на определение цены, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в условиях обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Тем не менее, учитывая неопределенность и использование субъективных суждений, справедливая стоимость не должна интерпретироваться как реализуемая в рамках немедленной продажи активов или передаче обязательств.

Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств, обращающихся на активном рынке, основывается на рыночных котировках или дилерских ценах. Общество определяет справедливую стоимость всех прочих финансовых инструментов Общества с использованием прочих методов оценки.

17. Справедливая стоимость финансовых инструментов (продолжение)

Иерархия оценок справедливой стоимости

Общество оценивает справедливую стоимость с использованием следующей иерархии оценок справедливой стоимости, учитывающей существенность данных, используемых при формировании указанных оценок.

Уровень 1: котировки на активном рынке (нескорректированные) в отношении идентичных финансовых инструментов.

Уровень 2: данные, отличные от котировок, относящихся к Уровню 1, доступные непосредственно (то есть котировки) либо опосредованно (то есть данные, производные от котировок). Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием: рыночных котировок на активных рынках для схожих инструментов, рыночных котировок для схожих инструментов на рынках, не рассматриваемых в качестве активных, или прочих методов оценки, все используемые данные которых непосредственно или опосредованно основываются на общедоступных на рынке исходных данных.

Уровень 3: данные, которые не являются доступными. Данная категория включает инструменты, оцениваемые с использованием информации, не основанной на общедоступных на рынке исходных данных, при том что такие не общедоступные на рынке данные оказывают существенное влияние на оценку инструмента. Данная категория включает инструменты, оцениваемые на основании котировок для схожих инструментов, в отношении которых требуется использование существенных корректировок, не основанных на общедоступных на рынке данных, или суждений для отражения разницы между инструментами.

Анализ финансовых инструментов, отражаемых по справедливой стоимости, в разрезе уровней иерархии справедливой стоимости, по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31 декабря 2018 года представлен следующим образом:

	<u>Уровень 1</u>	<u>Уровень 2</u>	<u>Уровень 3</u>	<u>Всего</u>
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	97 280	-	-	97 280
Итого на 31 декабря 2019 года	97 280	-	-	97 280
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убытки	115 117	-	-	115 117
Итого на 31 декабря 2018 года	115 117	-	-	115 117

18. События после отчетной даты

Глобальное распространение коронавирусной инфекции в первом квартале 2020 года оказывает значительное влияние на мировую экономику. Компания не может надежно оценить, как будут развиваться события с распространением коронавируса в России и какие действия будут предприняты руководством страны. Поскольку ситуация нестабильна и быстро развивается, Компания не дает количественной оценки потенциального воздействия этой вспышки на деятельность Компании, а также развитие экономики в дальнейшем.

18. События после отчетной даты (продолжение)

Кроме того, разрыв соглашения с ОПЕК+ стал дополнительным негативным фактором, вызвавшим снижение стоимости нефти. Вследствие данных событий, в России наблюдается ослабление национальной валюты (российского рубля), а также снижение биржевых индексов.

Группа считает распространение коронавируса и возросшую волатильность (нестабильность) на рынках существенными некорректирующими событиями. Руководство проводит мониторинг и оценку текущей ситуации и ее влияния на деятельность Компании. Руководство Компании не может исключить, что в случае дальнейшего ухудшения ситуации и негативного влияния на экономическую ситуацию в мире и в Российской Федерации данные события могут оказать влияние на деятельность Компании в будущем.

Генеральный директор



Денисов Андрей Геннадьевич

24 апреля 2020 года