

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент», подготовленной в соответствии с МСФО за 2016 год

Адресат Генеральному директору, участникам Общества с ограниченной ответственностью Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИРУЕМОМ ЛИЦЕ

Наименование Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
(ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»).

Государственный регистрационный номер 1105003003742

Место нахождения 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строение 3

СВЕДЕНИЯ ОБ АУДИТОРЕ

Наименование Акционерное общество Аудиторская компания «Арт-Аудит» (АО АК «Арт-Аудит»)

Основной государственный регистрационный номер 1024101025134

Место нахождения 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А

Наименование СРО Саморегулируемая организация аудиторов Ассоциация «Содружество»

Номер в реестре ОРНЗ 11606069430

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» (далее Общество) за 2016 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО»), состоящей из:

- Отчета о финансовом положении на 31.12.2016;
- Отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2016 года;
- Отчета о движении собственного капитала за год, закончившийся 31 декабря 2016 года;
- Отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года;
- Примечаний к финансовой отчетности 2016 год.

Ответственность аудируемого лица за финансовую отчетность

Руководство аудируемого лица несет ответственность за составление и достоверность указанной финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с международными стандартами составления финансовой отчетности и за систему внутреннего контроля, необходимую для составления финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке финансовой отчетности руководство отвечает за оценку способности Общества непрерывно продолжать 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 намеривается ликвидировать Общество, прекратить его деятельность или когда у руководства отсутствует практическая альтернатива ликвидации или прекращению деятельности Общества.

Ответственность аудитора

Наша ответственность заключается в выражении мнения о достоверности финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, и о системе внутреннего контроля, необходимой для составления годовой финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

Мы проводили аудит в соответствии с федеральными стандартами аудиторской деятельности. Данные стандарты требуют соблюдения примерных этических норм, а также планирования и проведения аудита таким образом, чтобы получить достаточную уверенность в том, что финансовая отчетность в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности не содержит существенных искажений.

Аудит включал проведение аудиторских процедур, направленных на получение аудиторских доказательств, подтверждающих числовые показатели в финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности и раскрытие в ней информации. Выбор аудиторских процедур является предметом нашего суждения, которое основывается на оценке риска существенных искажений, допущенных вследствие недобросовестных действий или ошибок. В процессе оценки данного риска нами рассмотрена система внутреннего контроля, обеспечивающая составление и достоверность финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, с целью выбора соответствующих аудиторских процедур, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля.

Аудит также включал оценку надлежащего характера применяемой учетной политики и обоснованности оценочных показателей, полученных руководством Общества, а также оценку представления финансовой отчетности, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности в целом.

Мы полагаем, что полученные в ходе аудита доказательства представляют достаточные основания для выражения мнения о достоверности годовой бухгалтерской отчетности.

Мнение

По нашему мнению, финансовая отчетность, подготовленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» по состоянию на 31 декабря 2016 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2016 года в соответствии с Международными стандартами составления финансовой отчетности.

Важные обстоятельства

Не изменяя мнения о достоверности финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, мы обращаем внимание на информацию, изложенную в пункте 26.2 раздела 26 «События после отчетной даты» в Примечаниях к финансовой отчетности за 2016 год.

Прочие сведения

Аудит финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент», подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2015 года, проводился ООО Аудиторская служба «РЦБ-Деловая Перспектива». По итогам аудиторской проверки составлено немодифицированное аудиторское заключение от 31.03.2016 года в отношении

финансовой отчетности за 2015 год, подготовленной в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности.

АО АК «Арт-Аудит»

Руководитель аудиторской проверки

Заместитель Генерального директора

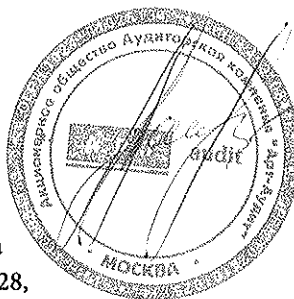
квалификационный аттестат аудитора № 01-000866,

выдан на основании решения Саморегулируемой

организации аудиторов Некоммерческого партнерства

«Аудиторская Палата России» от 08.10.2012 Приказ № 28,

на неограниченный срок. ОРНЗ 21706008131.



Т. А. Данилова

«30» марта 2017 года

**ООО «УК «ТЕРРА ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЁТНОСТЬ,
ПОДГОТОВЛЕННАЯ В СООТВЕТСТВИИ С
МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЁТНОСТИ (МСФО)
ЗА ГОД, ОКОНЧИВШИЙСЯ
31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА**

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТЕРРА ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА

Нижеследующее подтверждение, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудитора, содержащимся в представленном на страницах 3 – 4 заключении независимого аудитора, сделано с целью разграничения ответственности аудиторов и руководства в отношении финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» (далее – ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»).

Руководство ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент» отвечает за подготовку финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое состояние, результаты деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент» за год, закончившийся 31 декабря 2016 года, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – «МСФО»).

При подготовке финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО и раскрытие всех существенных отклонений от МСФО в примечаниях к финансовой отчетности;
- подготовку финансовой отчетности, исходя из допущения, что ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент» будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»;
- поддержание системы бухгалтерского учета, позволяющей в любой момент с достаточной степенью точности подготовить информацию о финансовом положении ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент» и обеспечить соответствие финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации (далее «РСБУ»);
- принятие мер в пределах своей компетенции для обеспечения сохранности активов ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества, ошибок и прочих злоупотреблений.

От имени ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»

Генеральный директор

«30» марта 2017 г.



В.В.Карташов

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТЕРРА ЭССЕТ МЕНЕДЖМЕНТ»

СОДЕРЖАНИЕ

	Страница
ПОДТВЕРЖДЕНИЕ РУКОВОДСТВА ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ	1
СОДЕРЖАНИЕ	2
ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА	3 – 4
ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2016 ГОДА:	
Отчет о финансовом положении	5
Отчет о совокупном доходе	6
Отчет о движении денежных средств	7
Отчет об изменениях капитала	8
Примечания к финансовой отчетности	9 - 33

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»

Отчет о финансовом положении на 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

	Прим.	31 декабря 2016 года	31 декабря 2015 года
		тыс. руб.	тыс. руб.
АКТИВЫ			
Денежные средства и их эквиваленты	7	27 215	35
Дебиторская задолженность	8	190 420	2 467
Инвестиционное имущество	9	-	221 369
Нематериальные активы	10	52	65
Прочие активы	11	1 553	2 041
Текущие требования по налогу на прибыль	12	229	229
Отложенные налоговые активы	12	112	1 361
ИТОГО АКТИВЫ		219 581	227 567
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Обязательства			
Займы полученные		-	10 145
Кредиторская задолженность		-	207
Прочие обязательства	13	6 448	8 599
Оценочное обязательство по оплате отпусков	14	506	1 214
Итого обязательства		6 954	20 165
Капитал и резервы			
Взносы участников	15	317 475	317 475
Нераспределенная прибыль (убыток)		(104 848)	(110 073)
Итого капитал и резервы		212 627	207 402
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		219 581	227 567

Генеральный директор ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»

В.В.Карташов

Заместитель Генерального директора - Главный бухгалтер
ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»

Е.Ю.Орленко

«30» марта 2017 г.

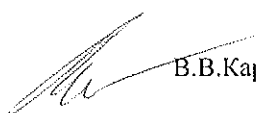


Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»


Отчет о совокупном доходе за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

	Прим.	2016 год	2015 год
		тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка	16	30 000	22 790
Валовая прибыль		30 000	22 790
Административные расходы	17	(22 335)	(23 693)
Операционная прибыль (убыток)		7 665	(903)
Процентные расходы	18	(1 068)	(674)
Чистые процентные доходы (расходы)		(1 068)	(674)
Изменение справедливой стоимости инвестиционного имущества		-	(5 871)
Прочие операционные доходы	19	5 881	-
Прочие операционные расходы	20	(6 004)	(5 283)
Прибыль (убыток) до налога на прибыль		6 474	(12 731)
Налог на прибыль	12	(1 249)	921
Чистая прибыль (убыток) после налога на прибыль		5 225	(11 810)
ИТОГО СОВОКУПНЫЙ ДОХОД		5 225	(11 810)

Генеральный директор ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»


В.В.Карташов

Заместитель Генерального директора - Главный бухгалтер
ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»


Е.Ю.Орленко

«30» марта 2017 г.




Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»


Отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

	Прим.	2016 год	2015 год
Поток денежных средств от операционной Деятельности			
Поступления от покупателей		30 109	21 615
Платежи поставщикам		(3 311)	(3 158)
Платежи, связанные с оплатой труда работников		(13 003)	(15 086)
Платежи по земельному налогу		(8 579)	(7 703)
Прочие налоги (кроме налога на прибыль и земельного налога)		(114)	(58)
Штрафные санкции и судебные издержки по операциям паевых инвестиционных фондов под управлением Общества		(6 038)	(5 282)
Проценты уплаченные		(1 742)	-
Поток от операционной деятельности до вычета налога на прибыль		(2 678)	(9 672)
Налог на прибыль уплаченный	12	-	-
Итого чистый поток денежных средств от операционной деятельности		(2 678)	(9 672)
Поток денежных средств от инвестиционной деятельности			
Поступления от продажи внеоборотных активов		39 330	-
Итого чистый поток денежных средств от инвестиционной деятельности		39 330	-
Поток денежных средств от финансовой деятельности			
Привлечение займов и кредитов		-	11 330
Возврат займов и кредитов		(9 472)	(1 858)
Итого чистый поток денежных средств от финансовой деятельности		(9 472)	9 472
Итого приращение (уменьшение) денежных средств и их эквивалентов		27 180	(200)
Денежные средства на начало периода	7	35	235
Денежные средства на конец периода	7	27 215	35

Генеральный директор ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»

 В.В.Карташов

Заместитель Генерального директора - Главный бухгалтер
ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»

 Е.Ю.Орленко

«30» марта 2017 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»

Отчет об изменениях капитала за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

	Прим	Взносы участников	Нераспределенная прибыль	Итого собственный капитал
Остаток на 1 января 2015 года		317 475	(98 263)	219 212
Совокупный доход		-	(11 810)	(11 810)
Остаток на 31 декабря 2015 года		317 475	(110 073)	207 402
Остаток на 1 января 2016 года		317 475	(110 073)	207 402
Совокупный доход		-	5 225	5 225
Остаток на 31 декабря 2016 года		317 475	(104 848)	212 627

Генеральный директор ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»

В.В.Карташов

Заместитель Генерального директора - Главный бухгалтер
ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»



Е.Ю.Орленко

«30» марта 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

ПРИМЕЧАНИЯ К ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»
за год, закончившийся 31.12.2016 г.

1. Общество и его основная деятельность

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент». Сокращенное наименование: ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент».

Сведения о государственной регистрации:

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица, серия 50 № 010511088, выдано Межрайонной инспекцией ФНС России № 14 по Московской области 28.05.2010 г. Основной государственный регистрационный номер 1105003003742.

Далее в тексте настоящей отчетности Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент» именуется «Общество».

Место нахождения Общества: 143421, Московская область, Красногорский район, 26 км автодороги «Балтия», бизнес-центр «Рига Ленд», строение 3.

Общество не имеет дочерних или зависимых обществ.

Участниками Общества являются:

Участники	Доля в уставном капитале	
	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
ООО «Остров 33»	99,8923%	99,8923%
Калимов А.М.	0,1077%	0,1077%

Конечным собственником Общества в 2015-2016 гг. являлось физическое лицо – резидент Российской Федерации: Калимов А.М.

На момент составления настоящей финансовой отчетности доли участников в уставном капитале Общества не изменилась.

Органы управления

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.
Совет директоров в Обществе не создается.

Единоличным исполнительным органом Общества является Генеральный директор.
В период с 01.08.2011 г. и на момент составления настоящей отчетности Генеральным директором Общества является Карташов Василий Васильевич.

Основная деятельность

Основной вид деятельности Общества – осуществление в пределах, предусмотренных законом и Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом доверительное управление инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами в отношении имущества, переданного в доверительное управление на территории Российской Федерации.

Общество осуществляет свою деятельность на основании следующих лицензий:

Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00757, выдана ФСФР России 02.09.2010 г, без ограничения срока действия.

Численность персонала Общества на 31 декабря 2016 года составляет 10 человек (на 31 декабря 2016 года – 10 человек).

Экономическая среда, в которой Общество осуществляет свою деятельность

Деятельность Управляющей компании осуществляется в сфере коллективных инвестиций в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», нормативных правовых актов Банка России, Правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом, а также в соответствии с решениями общего собрания владельцев инвестиционных паев такого фонда.

Это одно из наиболее перспективных инструментов привлечения финансовых ресурсов частных инвесторов на финансовом рынке и привлекает в данный процесс наряду с крупными инвесторами, также и население, трансформировав его сбережения в инвестиции.

Необходимо отметить, что в развитых странах рынки коллективных инвестиций оказывают существенное влияние на развитие реального сектора экономики и формирование ВВП. Так, доля активов паевых инвестиционных фондов в ВВП развитых стран находится на уровне 15 - 30%, в Российской Федерации около 1%.

Основная функция финансового рынка, с позиции инвестирования, состоит в мобилизации, аккумуляции из различных источников накопления временно свободного капитала и в эффективном его распределении и использовании в экономике.

Несмотря на существенный рост паевых инвестиционных фондов на отечественном финансовом рынке мировой финансовый кризис оказал негативное влияние на состояние рынка паевых инвестиционных фондов.

Для привлечения инвестиций в экономику страны необходим эффективно работающий механизм мобилизации активов и трансформации сбережений в инвестиции через установление необходимых взаимоотношений между субъектами, которые нуждаются в средствах, и теми субъектами, которым необходимо инвестировать избыточный доход. Это и есть цель функционирования финансового рынка.

Сложность работы на рынке ценных бумаг, требующая от частных инвесторов определенной квалификации и навыков, а также его потенциальная привлекательность создают предпосылки для передачи частными инвесторами полномочий по принятию решений профессионалам в рамках доверительного управления активами посредством коллективного инвестирования.

В современных условиях одной из главных задач финансового рынка является управление финансовыми инвестициями через профессиональных финансовых посредников, основными функциями которых становятся аккумуляция активов, денежных средств инвесторов и размещение их в различные финансовые инструменты.

Профессиональный финансовый посредник необходим, так как среднестатистический обладатель частных сбережений не имеет опыта в осуществлении инвестиций, размер его сбережений недостаточен для самостоятельного формирования и управления диверсифицированным портфелем ценных бумаг, а индивидуальное инвестирование всегда обусловлено высоким риском. Таким образом, только при объединении денежных средств многих частных инвесторов и профессиональном управлении этими средствами квалифицированными менеджерами возможно эффективное инвестирование в ценные бумаги на финансовом рынке. Такую возможность предоставляют фонды коллективного инвестирования.

Коллективное инвестирование представляет собой механизм, при помощи которого частные инвесторы добровольно передают денежные средства или активы в управление профессиональных управляющих для последующего прибыльного инвестирования в ценные бумаги и иное имущество.

В экономическом смысле, коллективное инвестирование предполагает механизм организации инвестиционного бизнеса, где свободные денежные средства инвесторов целенаправленно и осознанно объединяются в единый пул с целью дальнейшего и прибыльного инвестирования в финансовые инструменты профессиональными управляющими.

Коллективное инвестирование представляет собой процесс трансформации аккумулированных профессиональными управляющими в общий фонд денежных средств инвесторов в различные инструменты финансового рынка и активы для получения инвестиционного дохода.

Деятельность Общества тесно связана как с общим состоянием экономики Российской Федерации, так и с общим состоянием мировой экономики.

Рынки развивающихся стран, таких как Российская Федерация, подвержены действию различных рисков, отличных от рисков более развитых рынков, включая экономические, политические, социальные, юридические и законодательные риски. Законы и нормативные акты, регулирующие ведение бизнеса в Российской Федерации, по-прежнему подвержены быстрым изменениям. Кроме того, существует возможность различной интерпретации налоговой и законодательной базы. Будущее направление развития России в большой степени зависит от налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов, а также изменений политической ситуации в стране.

В связи с тем, что Российская Федерация добывает и экспортирует большие объемы нефти и газа, экономика страны особенно чувствительна к изменениям мировых цен на нефть и газ.

В 2014 году США и Евросоюз ввели санкции против ряда российских чиновников, бизнесменов и компаний. Эти события затруднили доступ российского бизнеса к международным рынкам капитала.

Указанные выше события привели к ограничению доступа российских компаний на международные рынки капитала, увеличению инфляции, замедлению темпов экономического роста и другим негативным экономическим последствиям. Влияние изменений в экономической ситуации на будущие результаты деятельности и финансовое положение Общества на данный момент сложно определить.

В случае дестабилизации ситуации в России или в отдельно взятом регионе, которая может негативно повлиять на деятельность Общества, будут приниматься меры по антикризисному управлению с целью максимального снижения негативного воздействия ситуации, в том числе сокращение внутренних издержек, расширение спектра предоставляемых услуг.

Глобальные политические и экономические события оказывают влияние практически на все сектора экономики, что косвенно влияет на доходы Общества. Общемировая финансовая конъюнктура находится вне зоны влияния Общества. Общество, по мнению его руководства, обладает достаточной степенью гибкости для приспособления к изменяющимся условиям.

2. Основные подходы к составлению отчетности

Настоящая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и Разъяснениями, подготовленными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО), применимыми к отчетным периодам, представленным в отчетности.

Финансовая отчетность составлялась на основе допущения о непрерывности деятельности Общества, так как руководство не располагает причинами и не намеревается рассматривать вероятность того, что Общество будет ликвидировано или прекратит свою деятельность. Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в отчетности.

Общество ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую отчетность в соответствии с российскими нормативными документами по бухгалтерскому учету. Прилагаемая финансовая отчетность основана на учетных данных, подготовленных в соответствии с российскими нормативными актами по бухгалтерскому учету, с корректировками, необходимыми для приведения ее в соответствие во всех существенных аспектах МСФО.

Основные корректировки относятся к признанию отложенных налоговых активов и обязательств, отражению доходов и расходов в соответствии с МСФО, реклассификации финансовых активов и финансовых обязательств с учетом требований МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты – признание и оценка» и МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты – раскрытие и представление информации».

Функциональной валютой Общества является валюта основной экономической среды – рубль РФ.

Данная финансовая отчетность представлена в функциональной валюте Общества.

Все данные представлены в тысячах рублей, если прямо не оговорено иное.

3. Ключевые профессиональные суждения и оценки

Для подготовки финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО руководству Общества приходится делать определенные оценки и предположения, которые влияют 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. Там, где это необходимо, сравнительные данные были скорректированы для приведения в соответствие с изменениями в представлении финансовой отчетности текущего года.

В процессе применения учетной политики Общества при определении сумм активов и обязательств, признанных в финансовой отчетности, руководство использовало суждения и оценочные значения, наиболее существенные из которых представлены ниже. Оценки и суждения принимаются и основываются на историческом опыте и других факторах, включая ожидания будущих событий, возникновение которых допустимо при определенных обстоятельствах.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

Убытки от обесценения по выданным займам (размещенным депозитам) и дебиторской задолженности.

Общество анализирует выданные займы (размещенные депозиты) и дебиторскую задолженность на обесценение на отчетную дату. При определении необходимости признания убытка от обесценения в отчете о прибылях и убытках, Общество использует суждение о существовании данных, свидетельствующих об уменьшении предполагаемых потоках денежных средств. Такое свидетельство может включать данные о том, что произошло изменение в кредитоспособности контрагента. При планировании будущих потоков денежных средств Общество использует оценки, основанные на историческом опыте по убыткам от активов с характеристиками кредитного риска и объективным свидетельством обесценения, аналогичные содержащимся в портфеле.

Налог на прибыль

Все доходы Общество получает из источников в Российской Федерации. Соответственно, все расчеты по налогу на прибыль производятся Обществом в рамках действующего налогового законодательства. При составлении отчетности используются данные о фактических суммах налога на прибыль, причитающихся к уплате Обществом на основании налоговых расчетов. Таким образом, у Общества отсутствует необходимость в каких-либо профессиональных суждениях для определения расходов по налогу на прибыль.

Признание отложенного налогового актива

Признанный отложенный налоговый актив представляет собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражается в отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в той степени, в которой вероятно использование соответствующей налоговой льготы. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых льгот, вероятных к возникновению в будущем, основано на среднесрочном бизнес-плане, подготовленном Обществом. Модель основана на ожиданиях Общества, адекватных сложившимся на конец отчетного года обстоятельствам.

Первоначальное признание операций со связанными сторонами

В ходе своей деятельности Общество проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IAS) 39, финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. При отсутствии активного рынка для таких операций для того, чтобы определить, осуществлялись ли операции по рыночным или нерыночным процентным ставкам, используются профессиональные суждения. Основанием для суждения является ценообразование на аналогичные виды операций с несвязанными сторонами и анализ эффективной процентной ставки.

Эффективная процентная ставка

Все финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости, признаются в бухгалтерском учете и отчетности с использованием эффективной процентной ставки, которая дисконтирует ожидаемые будущие выплаты или поступления денежных средств на протяжении предполагаемого срока использования финансового инструмента. Для беспроцентных финансовых инструментов за эффективную процентную ставку Обществом принимается ключевая ставка Центрального Банка Российской Федерации.

Оценка инвестиционного имущества

Для определения справедливой стоимости инвестиционного имущества Общество пользуется услугами независимых оценщиков.

4. Основные положения Учетной политики

Признание доходов

Выручка определяется по справедливой стоимости вознаграждения за товары (услуги), полученного или подлежащего получению. Доходы отражаются за вычетом налога на добавленную стоимость (далее – НДС).

Доходы Общества признаются на следующих основаниях:

Доход от оказания услуг

Доходы по заключенным договорам на доверительное управление, а также от оказания других услуг признаются в бухгалтерском учете методом начислений в соответствии с условиями заключенных договоров, а также внутренними положениями/регламентами Общества.

Доход от процентов

Доход от процентов отражается в бухгалтерском учете на пропорционально временной основе, учитывающей эффективную доходность актива. Процентные доходы по финансовым активам, оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, и по финансовым активам, имеющимся в наличии для продажи, отражаются в качестве процентных доходов.

Доход от дивидендов

Доход от дивидендов отражается в момент установления права получения платежа.

Признание расходов

Расходы на выплату процентов отражаются в бухгалтерском учете на пропорционально временной основе, учитывающей эффективную ставку процента по выданному Обществом обязательству.

Затраты по займам, относящиеся к квалифицируемым активам, включаются в стоимость соответствующего актива, если они непосредственно связаны с его приобретением, строительством или созданием.

Общество выплачивает установленные законодательством РФ сборы, в зависимости от заработной платы сотрудников. Взносы уплачиваются по мере возникновения соответствующего обязательства и включаются в состав расходов на оплату труда. У Общества нет правовых или иных обязательств по выплатам иных взносов в случае, если у Общества недостаточно средств для выплат всем сотрудникам пособий, связанных с работой в текущем и предшествующих периодах.

Операции с иностранной валютой

Операции, совершенные в иностранной валюте, учитываются в функциональной валюте по курсу на дату совершения операции. Прибыли и убытки, возникающие на дату расчетов по этим операциям, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли по курсу, действующему на отчетную дату, денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте, отражаются в составе прибыли и убытка за период.

Дивиденды

В финансовой отчетности дивиденды признаются как обязательства в том периоде, в котором общим собранием акционеров было принято решение об их выплате.

Денежные средства и их эквиваленты

Для целей отчетности о движении денежных средств, денежные средства и их эквиваленты включают в себя деньги в кассе, деньги на расчетных счетах и деньги, переданные брокерам для осуществления операций на рынке ценных бумаг.

Финансовые инструменты

Финансовые активы и финансовые обязательства признаются в отчете о финансовом положении Общества, если Общество становится стороной по договору в отношении финансового инструмента.

Дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность отражается при ее возникновении по справедливой стоимости с последующим расчетом амортизации методом действительного процента. Соответствующие списания установленных потерь отражаются в отчете о совокупном доходе при существовании объективных данных об обесценивании актива. Такие списания рассчитываются как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью денежных потоков в будущих периодах, дисконтированных с учетом действительного процента, определенного на дату возникновения актива.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

Авансы полученные

Авансовые платежи, выручка по которым не признана, отражаются в статье «Кредиторская задолженность» как авансы, полученные от покупателей, на дату составления отчета о финансовом положении. Часть авансовых платежей, выручка по которым признана, превышающая сумму признанной на отчетную дату выручки, отражается как авансы.

Выданные займы

Предоставление Обществом денежных средств в качестве займа непосредственно заемщику отражается в отчете о финансовом положении по амортизированной стоимости. Амортизированная стоимость рассчитывается как справедливая стоимость денежных средств, выделенных на предоставление займа, согласно рыночному цену на дату выдачи займа. Сумма займа признаётся в отчете о финансовом положении на момент передачи денежных средств заемщику.

Отражение обесценения займа происходит при наличии объективных данных о том, что Общество не сможет взыскать все суммы к получению согласно условиям договора. Резерв рассчитывается как разница между балансовой стоимостью и возмещаемой суммой. Возмещаемая сумма равна текущей стоимости будущих денежных потоков с учетом сумм, подлежащих возмещению по поручительству или обеспечению, дисконтированных с учетом первоначальной ставки по займу.

Прочие финансовые активы

Общество классифицирует инвестиции в долевые и долговые ценные бумаги по следующим группам:

- финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток;
- финансовые активы, удерживаемые до погашения;
- финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи.

Классификация зависит от цели, с которой были приобретены данные активы. Руководство Общества определяет классификацию на момент первого признания финансового актива. Пересмотр ранее сделанной классификации возможен только в случаях, прямо предусмотренных МСФО.

Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убыток

Общество относит к данной категории финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, предназначенные для торговли, и прочие финансовые активы, классифицированные как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток при первоначальном признании.

Финансовые активы, удерживаемые до погашения

Финансовые активы с фиксированными или устанавливаемыми платежами и фиксированным сроком погашения, которые руководство Общества планирует не перепродавать до наступления даты погашения, кроме выданных займов, классифицируются как финансовые активы, удерживаемые до погашения. Такие финансовые активы признаются долгосрочными активами, если объявленный срок погашения превышает двенадцать месяцев с отчетной даты. В противном случае финансовые активы признаются краткосрочными (оборотными) активами.

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи

Финансовые активы, которые планируется держать в течение неопределенного срока и которые могут быть проданы в случае изменения их ликвидности или процентных ставок, классифицируются как финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи и включаются в долгосрочные активы.

При наличии стандартных условий поставки, приобретение и списание финансовых активов признается на дату перехода права собственности, то есть на дату поставки финансовых активов.

Первоначально финансовые активы признаются по их текущей справедливой цене, увеличенной на транзакционные издержки, для всех финансовых активов, не отраженных в прибылях и убытках. Вложения не признаются, если права требования на получение денежных средств истекли либо были переданы другому лицу вместе со всеми соответствующими рисками и выгодами, которые предполагает владение данными бумагами.

В дальнейшем финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, а также финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, отражаются по их справедливой стоимости. Займы, размещенные депозиты, дебиторская задолженность, а также финансовые активы, удерживаемые до погашения, признаются по амортизированной стоимости, рассчитанной методом эффективной ставки процента.

Курсовые разницы, образующиеся в отношении ценных бумаг, признаются как прибыли или убытки.

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости финансовых активов, за исключением финансовых активов, имеющих в наличии для продажи, отражаются в отчете о

Общество с ограниченной ответственностью

«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.

(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

совокупном доходе за период, когда произошло изменение справедливой стоимости, в части финансового результата отчетного года.

Прибыли или убытки, возникающие в результате изменения справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, признаются непосредственно в прочих компонентах совокупного дохода. В случае продажи или иного выбытия финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, накопленная стоимостная разница отражается в отчетности как доходы (расходы) отчетного года.

Определение справедливой стоимости финансовых инструментов.

Для определения справедливой стоимости котирующихся на бирже ценных бумаг за основу принимается текущая биржевая котировка.

При отсутствии текущих котировок на активном рынке для определения справедливой стоимости может применяться следующая информация:

- последняя котировка (цена спроса (предложения) по данным внешних независимых источников, если с момента ее определения до отчетной даты не произошло существенного изменения экономических условий;

- фактическая цена сделки, совершенной Обществом на стандартных условиях, если с момента ее совершения до отчетной даты не произошло существенного изменения экономических условий;

- данные об оценке рыночной стоимости, представленные независимым оценщиком, если с момента оценки прошло не более 6 месяцев;

- расчетная стоимость инвестиционного пая, информация о которой раскрывается в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

Общество классифицирует информацию, используемую при определении справедливой стоимости финансового инструмента в зависимости от значимости исходных данных, используемых при оценках, следующим образом:

- текущие цены (котировки) активного рынка по финансовым инструментам, одинаковым с оцениваемым финансовым инструментом, то есть непосредственно наблюдаемые рыночные данные (уровень 1);

- в случае отсутствия информации о текущих ценах (котировках) - цена совершенной на активном рынке самой последней сделки, если с момента ее проведения до конца отчетного периода не произошло существенных изменений экономических условий, и текущие цены (котировки) по сопоставимым финансовым инструментам, если со времени совершения сделки условия изменились, а также информация, основанная на данных, наблюдаемых на рынке (то есть косвенно наблюдаемые рыночные данные) (уровень 2);

- цены, рассчитанные с помощью методик оценки, исходные данные для которых не основаны на наблюдаемых рыночных данных (уровень 3).

Применяемый метод оценки может быть выбран для каждого конкретного случая определения справедливой стоимости, при этом, если иное не обосновано, применяются методы оценки, основанные на биржевых рыночных ценах и котировках цен спроса и предложения.

Определение справедливой стоимости на основании данных оценки, проведенной независимым оценщиком (уровень 3) производится только при одновременном соблюдении следующих условий:

- отсутствует возможность определить справедливую стоимость по информации, отнесенной к уровням 1 и 2.

Если невозможно произвести объективную оценку, то стоимость инвестиций рассчитывается как стоимость с учетом обесценения.

Общество оценивает наличие признаков обесценения тех или иных финансовых активов на каждую отчетную дату. Существенное и длительное снижение справедливой стоимости ценных бумаг, классифицированных как финансовые инструменты, имеющиеся в наличии для продажи, рассматривается как признак их обесценения. В случае возникновения подобной ситуации общая сумма убытка, которая измеряется как разница между ценой покупки и их текущей справедливой ценой (без учета обесценения, признанного ранее), признается в качестве расходов отчетного периода.

Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли или убыток

Общество относит к данной категории финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, предназначенные для торговли, и прочие финансовые обязательства, классифицированные как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток при первоначальном признании.

Выпущенные долговые ценные бумаги и привлеченные займы

Выпущенные Обществом долговые ценные бумаги включают векселя и облигации. Выпущенные долговые ценные бумаги и привлеченные займы первоначально отражаются по справедливой стоимости, которая представляет собой сумму полученных средств (справедливую стоимость полученного имущества) за вычетом понесенных затрат по сделке.

Впоследствии выпущенные долговые ценные бумаги и привлеченные займы отражаются по амортизированной стоимости, и любая разница между их первоначальной стоимостью и стоимостью на момент

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)**

погашения отражается в отчете о совокупном доходе в течение периода обращения данной ценной бумаги с использованием метода эффективной ставки процента

Сделки продажи (покупки) ценных бумаг с обязательством обратного выкупа (продажи), займы ценных бумаг

Сделки продажи ценных бумаг с обязательством их обратного выкупа («репо») рассматриваются как операции по привлечению средств под обеспечение ценных бумаг. Ценные бумаги, переданные по сделкам продажи с обязательством их обратного выкупа, отражаются по статьям «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток», «Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи» либо «Финансовые активы, удерживаемые до погашения» в зависимости от категории финансового инструмента, в которую они были включены на дату продажи. В случае если по условиям сделки получившая финансовые активы сторона имеет право продать или перезаложить их, то финансовые активы реклассифицируются в отчете о финансовом положении как «активы, переданные в обеспечение с правом продажи» и показываются в составе категорий, из которых были переданы, отдельной строкой.

Соответствующие обязательства по привлеченным денежным средствам отражаются в составе обязательств. Разница между ценой продажи ценной бумаги и ценой обратного выкупа учитывается как процентный расход и начисляется на протяжении всего срока действия сделки «репо» по методу эффективной ставки процента.

Сделки покупки ценных бумаг с обязательством их обратной продажи («обратные репо») рассматриваются как операции по предоставлению денежных средств под обеспечение ценных бумаг. Ценные бумаги, приобретенные по сделкам покупки с обязательством их обратной продажи, не признаются в отчете о финансовом положении.

Соответствующие требования по предоставленным денежным средствам отражаются в составе активов. Разница между ценой покупки ценной бумаги и ценой обратной продажи учитывается как процентный доход и начисляется на протяжении всего срока действия сделки «репо» по методу эффективной ставки процента.

Ценные бумаги, предоставленные в качестве займа контрагентам, продолжают отражаться как ценные бумаги в составе активов. Ценные бумаги, полученные в качестве займа, не отражаются в составе активов. Обязательство по возврату данных ценных бумаг отражается по справедливой стоимости как предназначенное для торговли по статье «Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток». В случае, если эти ценные бумаги реализуются третьим сторонам, финансовый результат от приобретения и продажи этих ценных бумаг отражается в отчете о совокупных доходах по строке «Доходы за вычетом расходов от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости через прибыль или убыток».

Основные средства

Общество отражает основные средства в отчетности по их исторической стоимости за вычетом амортизации.

На каждую отчетную дату Руководство Общества определяет наличие признаков обесценения и экономического устаревания основных средств. Если выявлен хотя бы один такой признак, то руководство проводит оценку возмещаемой стоимости основных средств. Возмещаемая стоимость определяется как наибольшая из двух величин: чистой стоимости актива и ценности от его использования. Балансовая стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой суммы, а разница отражается как расход (убыток от экономического устаревания) в отчете о совокупном доходе, если только данные убытки в соответствии с МСФО не подлежат отнесению за счет ранее проведенных переоценок. Убыток от экономического устаревания основных средств, признанный в прошлые отчетные периоды, сторнируется, если произошло существенное изменение оценок, использованных для определения возмещаемой стоимости.

Амортизация земли не производится.

Амортизация основных средств рассчитывается по методу равномерного списания основного средства в течение срока его полезного использования. Показатели установленных сроков полезного использования по группам объектов основных средств приведены ниже в таблице:

	Здания	Транспортные средства	Вычислительная и оргтехника	Прочее
Срок полезного использования (в годах)	10-30	3-8	2-3	3-10

Расходы на содержание, капитальный и текущий ремонт отражаются в отчете о совокупном доходе как расходы отчетного периода по мере их возникновения. К расходам на капитальный и текущий ремонт относятся все виды расходов, не приводящие к улучшению технических характеристик основных средств, сверх их первоначальных возможностей. Прибыль и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, отражаются в Отчете о совокупном доходе по мере их возникновения.

Нематериальные активы

К нематериальным активам относятся идентифицируемые неденежные активы, не имеющие физической формы.

Нематериальные активы, приобретенные отдельно, первоначально оцениваются по стоимости приобретения. После первоначального признания нематериальные активы отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Нематериальные активы имеют ограниченные или неограниченные сроки полезного использования. Нематериальные активы с ограниченным сроком полезного использования амортизируются в течение срока полезного использования и анализируются на предмет обесценения в случае наличия признаков возможного обесценения нематериального актива. Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с ограниченным сроком полезного использования анализируются как минимум ежегодно в конце каждого отчетного года. Изменения ожидаемого срока полезного использования или ожидаемого характера использования конкретного актива и получение будущих экономических выгод от него учитываются посредством изменения срока или порядка амортизации (в зависимости от ситуации) и рассматриваются в качестве изменений учетных оценок.

Амортизационные отчисления по нематериальным активам с ограниченным сроком полезного использования отражаются в отчете о совокупных доходах в составе расходов согласно назначению нематериального актива.

Нематериальные активы с неограниченным сроком полезного использования не амортизируются. При этом они ежегодно анализируются на предмет обесценения либо по отдельности, либо на уровне подразделения, генерирующего денежные потоки. Срок полезного использования нематериального актива с неограниченным сроком использования анализируется на предмет наличия обстоятельств, подтверждающих правильность существующей оценки срока полезного использования такого актива. В противном случае срок полезного использования перспективно меняется с неограниченного на ограниченный.

Затраты, связанные с эксплуатацией программного обеспечения, отражаются в составе расходов по мере их возникновения. Затраты, напрямую связанные с идентифицируемым программным обеспечением, которое контролируется Обществом и с высокой степенью вероятности принесет в течение периода, превышающего один год, экономические выгоды в размере, превышающем затраты, признаются нематериальным активом. Расходы, приводящие к усовершенствованию или расширению характеристик программного обеспечения по сравнению с их первоначальной спецификацией, признаются капитальными затратами и прибавляются к первоначальной стоимости программного обеспечения. Затраты по разработке программного обеспечения, признанные в качестве активов, амортизируются с использованием метода равномерного списания в течение срока их полезного пользования.

Инвестиционное имущество

Инвестиционное имущество (недвижимость: земля, или здания, или часть здания, или и то, и другое) – это имущество, находящееся в распоряжении (владельца или арендатора по договору финансовой аренды), с целью получения арендных платежей или доходов от прироста ее стоимости или и того, и другого, но не для:

- использования в производстве или поставке товаров, оказания услуг, для административных целей;
- продажи в ходе обычной деятельности.

Первоначальная оценка инвестиционного имущества производится по его себестоимости, включая затраты по сделке. Впоследствии инвестиционное имущество отражается по справедливой стоимости, определяемой профессиональными оценщиками. Изменения справедливой стоимости отражаются в отчете о совокупном доходе за период, когда произошло изменение справедливой стоимости, в части финансового результата отчетного года.

Последующие затраты капитализируются только тогда, когда существует вероятность того, что Общество получит связанные с ними будущие экономические выгоды, и что их стоимость может быть надежно оценена. Все прочие затраты на ремонт и техническое обслуживание учитываются как расходы по мере понесения. Если собственник недвижимости, квалифицируемой как инвестиционное имущество, занимает его, то эта недвижимость переводится в категорию «Основные средства», и последующее начисление амортизации производится от ее балансовой стоимости на дату реклассификации.

Запасы

В отчетности запасы отражаются как наименьшая из двух величин: сумма фактических затрат на их приобретение или справедливая стоимость актива. Оценка фактических затрат осуществляется по методу средневзвешенной себестоимости. Справедливая стоимость рассчитывается как возможная цена продажи за вычетом коммерческих затрат.

Задолженность перед поставщиками и подрядчиками

Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками рассчитывается первоначально по справедливой стоимости, а далее с учетом амортизации по методу действующей процентной ставки.

Обязательства перед участниками предприятия, созданного в форме общества с ограниченной ответственностью – взносы участников

Общество имеет организационно-правовую форму общества с ограниченной ответственностью. В соответствии с российским законодательством об обществах с ограниченной ответственностью, каждый участник обладает односторонним правом выхода из состава участников общества. В этом случае общество обязано выплатить участнику его долю в чистых активах по состоянию на момент выхода не позднее шести месяцев по окончании года, в течение которого был осуществлен выход.

Общество применяет поправки к МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление» и к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности - Раскрытие информации о капитале». В соответствии с данными поправками Общество может представлять чистые активы к распределению участнику в составе собственных средств только при выполнении ряда условий. По состоянию на 31 декабря 2016 года (а также на момент окончания всех отчетных периодов, информация о которых представлена в составе сравнительных данных) чистые активы к распределению участнику отвечали требованиям данной поправки и были представлены в финансовой отчетности в составе собственных средств.

Взносы участников учитываются по исторической стоимости.

В случае, если Общество выплатило участнику его долю в чистых активах, показанная в финансовой отчетности сумма взносов участников уменьшается на величину уплаченной суммы, включая все дополнительные затраты по сделке, за вычетом налогообложения.

Налог на добавленную стоимость

Налог на добавленную стоимость, возникающий при продаже продукции (оказании услуг), подлежит уплате в государственный бюджет после признания выручки. НДС, включенный в стоимость приобретенных товаров и услуг, подлежит возмещению путем зачета против суммы задолженности по НДС по мере получения товаров и услуг. Такой зачет производится в соответствии с налоговым законодательством.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями Российского законодательства, действующего или по существу принятого на отчетную дату. Расходы по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в отчете о совокупном доходе в составе расходов текущего периода, за исключением налога относящегося к операциям, отражающимся в составе прочих компонентах совокупного дохода.

Текущий налог представляет собой сумму, которую предполагается уплатить или возместить из бюджета в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды. Налоги, отличные от налога на прибыль, отражаются в составе операционных расходов.

Балансовая величина отложенного налога рассчитывается согласно налоговым ставкам, применение которых ожидается в период восстановления временных разниц или использования перенесенных на будущие периоды налоговых убытков, согласно принятым или по существу принятым на отчетную дату налоговым ставкам. Отложенные налоговые активы в отношении уменьшающих налогооблагаемую базу временных разниц и перенесенных на будущие периоды налоговых убытков признаются лишь в том случае, когда существует достаточная вероятность получения в будущем налогооблагаемой прибыли, которая может быть уменьшена на сумму таких вычетов.

Руководство проводит переоценку неопределенных налоговых позиций на каждую отчетную дату. Обязательства отражаются по тем позициям налога на прибыль, которые, по оценке руководства (основанной на его интерпретации действующего или по существу принятого на отчетную дату налогового законодательства или любого известного соответствующего судебного или иного постановления), скорее всего, могут привести к дополнительным налоговым начислениям в случае оспаривания этих позиций налоговыми органами. Обязательства по штрафам, пеням и налогам, кроме налога на прибыль, отражаются на основе максимально точной оценки руководством затрат, необходимых для урегулирования обязательств на отчетную дату.

Оценочные обязательства и условные обязательства

Оценочное обязательство признаётся, если Общество вследствие определенного события в прошлом имеет юридические или добровольно принятые на себя обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется отток ресурсов и которые можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. В случае наличия ряда аналогичных обязательств вероятность оттока ресурсов для их погашения определяется для всего класса обязательств в целом. Оценочное обязательство признается даже в случае, когда вероятность оттока ресурсов в отношении любой отдельной позиции статей, включенной в один и тот же класс обязательств, может быть незначительной.

В тех случаях, когда Общество ожидает возмещение затрат по урегулированию такого обязательства, например, по договору страхования, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии что получение такого возмещения практически бесспорно.

Условное обязательство возникает вследствие прошлых событий, когда существование обязательства зависит от наступления (не наступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Обществом. Условные обязательства не подлежат признанию в отчете о финансовом положении, и информация по ним раскрывается в примечаниях в составе финансовой отчетности.

5. Применение новых стандартов и интерпретаций

Как уже было сказано выше (в примечании 2) настоящая финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) и Разъяснениями, подготовленными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО), применимыми к отчетным периодам, представленным в отчетности.

Учетная политика, применяемая при подготовке данной финансовой отчетности, соответствует учетной политике, применявшейся при подготовке финансовой отчетности за предыдущий отчетный период, за исключением новых и пересмотренных стандартов и интерпретаций, действующих с 1 января 2016 года.

При подготовке настоящей годовой финансовой отчетности Общество применило все новые и измененные международные стандарты бухгалтерского учета («МСБУ»), международные стандарты финансовой отчетности («МСФО»), интерпретации Совета по Международным стандартам финансовой отчетности (СМСФО) и Комитета по интерпретациям международных стандартов финансовой отчетности СМСФО («КИМСФО»), которые имеют отношение к ее деятельности и применяются к отчетным периодам, начинающимся с 1 января 2016 года. Применение указанных стандартов и поправок не оказало существенного воздействия на финансовую отчетность Общества.

Интерпретации МСФО, МСБУ и КРМФО, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Стандарты и интерпретации	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»	1 января 2018 года
МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»;	1 января 2018 года
МСФО (IFRS) 16 «Аренда»	1 января 2019 года
Поправки к МСФО (IAS) 7 «Инициатива в сфере раскрытия информации»	1 января 2017 года
Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 «Продажа или взнос активов инвестором в совместное или зависимое предприятие».	Дата будет определена СМСФО
Поправки к МСФО (IAS) 12 «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков»	1 января 2017 года
Поправки к МСФО (IFRS) 2 «Классификация и оценка операций по выплатам на основе акций»	1 января 2018 года
Поправки к МСФО (IAS) 40 «Переводы инвестиционной недвижимости»	1 января 2018 года
КРМФО (IFRIC) 22 «Операции в иностранной валюте и предоплата возмещения»	1 января 2018 года
Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 годов	1 января 2018 года

МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»

МСФО (IFRS) 9, выпущенный в ноябре 2009 года, ввел новые требования к классификации и оценке финансовых активов. В октябре 2010 года в стандарт были внесены поправки, которые ввели новые требования к классификации и оценке финансовых обязательств и к прекращению их признания. В ноябре 2013 года стандарт был дополнен новыми требованиями по учету хеджирования. Обновленная версия стандарта была выпущена в июле 2014 года. Основные изменения относились к: а) требованиям к обесценению финансовых активов; б) поправкам в отношении классификации и оценки, заключающимся в добавлении новой категории финансовых активов «оцениваемые по справедливой стоимости через прочие совокупные доходы» (ОССЧПСД) для определенного типа простых долговых инструментов.

Ключевые требования МСФО (IFRS) 9:

- **Классификация и оценка финансовых активов.** Все отраженные финансовые активы, которые соответствуют определению МСБУ 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», должны оцениваться после первоначального признания либо по амортизированной, либо по справедливой стоимости. В частности, долговые инструменты, удерживаемые в рамках бизнес-модели, нацеленной на получение предусмотренных договором денежных потоков, включающих только основную сумму и проценты по ней, как правило, оцениваются по амортизированной стоимости. Долговые инструменты, удерживаемые в рамках бизнес-модели, цель которой достигается как получением предусмотренных договором денежных средств, так и продажей финансовых активов, при этом, денежные потоки, предусмотренные договором, включают только выплату основной суммы и процентов по ней. Такие инструменты оцениваются по справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Все прочие долговые инструменты и долевыми ценными бумагами оцениваются по справедливой стоимости на конец последующих отчетных периодов. Кроме того, согласно МСФО (IFRS) 9 предприятия могут сделать не подлежащий отмене выбор учитывать последующие изменения в справедливой стоимости долевого инструмента (не удерживаемого для продажи) в составе прочего совокупного дохода, и только доход по дивидендам - в составе прибылей или убытков.
- **Классификация и оценка финансовых обязательств.** В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», по финансовым обязательствам, отнесенным к отражаемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, сумма изменений справедливой стоимости финансового обязательства, связанная с изменениями кредитного риска по данному обязательству, признается в прочем совокупном доходе, если только признание влияния изменений кредитного риска по обязательству в составе прочего совокупного дохода не приводит к созданию или увеличению учетного дисбаланса в прибыли или убытке. Изменения справедливой стоимости, связанные с кредитным риском финансового обязательства, впоследствии не реклассифицируются в прибыль или убыток. В соответствии с МСФО (IAS) 39 изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, классифицированных как оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, целиком признавались в отчете о прибылях и убытках.
- **Обесценение.** В отношении обесценения финансовых активов, МСФО 9 требует составления модели ожидаемых кредитных убытков взамен модели понесенных кредитных убытков, предусмотренной МСФО (IAS) 39. В соответствии с моделью ожидаемых кредитных убытков, организации признают ожидаемые кредитные убытки и их изменения на каждую отчетную дату, отражая изменения кредитного риска с даты первоначального признания. Другими словами, теперь нет необходимости ждать событий, подтверждающих высокий кредитный риск, чтобы признать обесценение.

Стандарт вступает в силу с 1 января 2018 года, с возможностью досрочного применения. В настоящее время руководство оценивает влияние применения данных стандартов и интерпретаций на консолидированную финансовую отчетность будущих отчетных периодов.

На данный момент Общество оценивает эффект от введения новых стандартов на финансовую отчетность и планирует принимать данные стандарты по мере вступления в силу или раньше в случае если ранее применение разрешено и способствует более достоверному отражению финансовой отчетности.

МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с клиентами»

В мае 2014 года был выпущен МСФО (IFRS) 15, устанавливающий единую комплексную модель учета выручки по договорам с покупателями. МСФО (IFRS) 15 заменит все действующие на данный момент стандарты по признанию выручки, включая МСФО (IAS) 18 «Выручка», МСФО (IAS) 11 «Договоры на строительство» и соответствующие интерпретации.

Ключевой принцип МСФО (IFRS) 15 заключается в том, что организация должна признавать выручку в момент или по мере передачи обещанных товаров или услуг клиентам в сумме, соответствующей вознаграждению, на которое, как организация ожидает, она имеет право в обмен на товары и услуги. В частности, стандарт предлагает применять единую модель, состоящую из пяти этапов, ко всем договорам с клиентами.

Пять этапов модели включают следующие:

- Идентификация договора с клиентом;
- Идентификация обязательств исполнителя по договору;
- Определение цены сделки;
- Распределение цены сделки на обязательства исполнителя;
- Признание выручки в момент или по мере выполнения обязательства исполнителем.

В соответствии с МСФО (IFRS) 15, организация признает выручку, когда или по мере того, как выполняется обязательство исполнителя, т.е. когда контроль над товарами или услугами, составляющими обязательство исполнителя, переходит к клиенту. В МСФО 15 включены значительно более детальные требования, в которых рассматриваются различные случаи. Кроме того, стандартом требуется раскрытие значительного объема информации.

В настоящее время руководство оценивает влияние применения данных стандартов и интерпретаций на финансовую отчетность будущих отчетных периодов.

МСФО (IFRS) 16 «Аренда»

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» требует признания практически всех договоров аренды на балансе арендатора в соответствии с единой моделью учета, устраняя различия между операционной и финансовой арендой. Одновременно с этим для арендодателей принципы учета остаются в основном прежними, а также сохраняется различие между операционной и финансовой арендой.

В соответствии с МСФО (IFRS) 16, арендатор отражает в учете актив, представляющий собой право на использование предмета аренды, а также обязательство по аренде. Учет и амортизация актива, представляющего собой право на использование, осуществляется аналогично учету и амортизации других нефинансовых активов. При этом на обязательство начисляются проценты. Обязательство по аренде первоначально учитывается по приведенной стоимости арендных платежей, подлежащих перечислению на протяжении всего срока аренды. Дисконтирование платежей производится по ставке, по которой предмет аренды представляется арендодателем, либо, если такая ставка не поддается определению, арендатором используется приростная процентная ставка заимствования.

Применительно к МСФО (IAS) 17, договоры аренды классифицируются арендодателями по сути, как операционная аренда или финансовая аренда. Договоры аренды, по условиям которых к арендатору переходят все существенные риски и выгоды, вытекающие из права владения активом, классифицируются как финансовая аренда. В остальных случаях договор аренды классифицируется в качестве операционной аренды. В случае финансовой аренды доход от лизинга отражается арендодателем на протяжении срока аренды на основании постоянной внутренней нормы доходности чистых инвестиций в аренду. Платежи по операционной аренде признаются арендодателем в качестве доходов путем равномерного списания или с использованием другого систематического подхода, если такой подход лучше отражает порядок, в котором происходит сокращение выгоды от использования базисного актива.

В настоящее время руководство оценивает влияние применения данных стандартов и интерпретаций на финансовую отчетность будущих отчетных периодов.

Поправки к МСФО (IAS) 7 «Инициатива в сфере раскрытия информации»

Поправки требуют раскрытия информации, помогающей пользователям финансовой отчетности оценить изменения обязательств в результате финансовой деятельности. Поправки применяются перспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2017 года или после этой даты, допускается досрочное применение.

Руководство не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на финансовую отчетность.

6. Информация по сегментам

Сегментный анализ Обществом не осуществляется, поскольку ценные бумаги Общества не обращаются на организованном рынке.

7. Денежные средства и их эквиваленты

	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2015 г.
Остаток денежных средств на расчетных счетах в российских банках	27 215	35
ПАО «Сбербанк России»	27 188	12
Банк СОЮЗ (АО)	27	1
АО «КБ «Локо-Банк»	-	5
АО «АКБ «РосЕвроБанк»	-	17
Итого денежных средств и их эквивалентов	27 215	35

По остаткам расчетных на счетах проценты не выплачиваются.

В таблице ниже приводится анализ кредитного качества остатков на банковских счетах с использованием долгосрочного кредитного рейтинга агентства Standard & Poor's для российских банков:

Показатель	На 31.12.2016 г.	На 31.12.2015 г.
■ рейтинг не присвоен	27 215	18
■ рейтинг В	-	-
■ рейтинг ВВ-	-	17
■ рейтинг ВВВ	-	-
Итого денежных средств в банках	27 215	35

На 31 декабря 2016 год из перечисленных выше банков кредитный рейтинг агентства Standard & Poor's не присвоен ни одному из них:

- Банк СОЮЗ (АО). В декабре 2013 года агентство Standard & Poor's подтвердило долгосрочный кредитный рейтинг указанного банка на уровне В. В июне и октябре 2014 года рейтинг был подтвержден на уровне В. В феврале 2015 года агентство Standard & Poor's отозвало долгосрочный рейтинг указанного банка.

ПАО «Сбербанк России» международный рейтинг агентства Standard & Poor's не присвоен. На 31.12.2016 г. долгосрочный кредитный рейтинг данного банка в национальной валюте, присвоенный агентством Moody's, составил Ba2.

По состоянию на 31.12.2016 г. (и на 31.12.2015 г.) денежные средства и их эквиваленты являются текущими и не обесцененными.

8. Дебиторская задолженность

	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Дебиторская задолженность по вознаграждению за доверительное управление	2 500	2 467
по вознаграждению за доверительное управление пассивными инвестиционными фондами	2 500	2 467
Прочая дебиторская задолженность	187 920	-
по продаже земельного участка	187 920	-
ИТОГО:	190 429	2 467

По состоянию на 31.12.2016 г. дебиторская задолженность по вознаграждению за доверительное управление активами представляет собой начисленное вознаграждение по договорам доверительного управления за 2016 год, оплаченное клиентами в начале 2017 года (аналогично на 31.12.2015 г.).

На крупнейшего дебитора по состоянию на 31.12.2016 г. приходится 88% всей дебиторской задолженности по вознаграждению за доверительное управление, на 31.12.2015 г. – 88%.

Прочая дебиторская задолженность представляет собой задолженность по продаже внеоборотных активов.

Дебиторская задолженность не обеспечена. Проценты на дебиторскую задолженность не начисляются.

Справедливая стоимость дебиторской задолженности на конец 2016 и 2015 годов, по мнению руководства Общества, практически совпадает с её балансовой стоимостью.

По состоянию на 31.12.2016 г. (на 31.12.2015 г.) вся дебиторская задолженность является текущей и не обесцененной.

9. Инвестиционное имущество

В течении 2016 года Общество реализовало инвестиционное имущество, представленное земельным участком общей площадью 71.060 кв.м., которое учитывалось по справедливой стоимости.

Дебиторская задолженность по продаже земельного участка на 31 декабря 2016 года составляет 187 920 тыс.руб. (Примечание 8).

Расходы на уплату земельного налога в Отчете о совокупном доходе включены в состав статьи «Административные расходы». При расшифровке этих расходов в Примечании 17 эти расходы отражены по статье «Расходы по земельному налогу» (за 2016 год расходы по земельному налогу составили 6.434 тыс.руб., за 2015 год – 8.579 тыс.руб.).

10. Нематериальные активы

Общество отражает в отчетности в качестве нематериального актива товарный знак, расходы на создание которого составили 116 тыс.руб.

Указанный актив отнесен к нематериальным активам при первоначальном признании. Срок полезного использования определен в размере 108 месяцев (срок действия товарного знака). Выбран линейный метод амортизации. На 31.12.2016 г. накопленный износ составил 64 тыс.руб. (на 31.12.2015 г. -51 тыс.руб.).

Стоимость нематериального актива на конец отчетного периода проверена на наличие признаков обесценения. Общество по результатам оценки, исходя из всей имеющейся доступной информации, на отчетную дату не выявило никаких свидетельств обесценения указанного актива.

11. Прочие активы

Показатель	На 31.12.2016	На 31.12.2015
Авансы поставщикам	104	775
Расчеты по прочим налогам и сборам (кроме налога на прибыль)	1 448	1 265
Прочее	1	1
ИТОГО:	1 553	2 041

По своему характеру указанные суммы представляют собой предоплаченные расходы и не являются финансовыми активами.

Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
 Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
 (в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

12. Налог на прибыль

	За год, закончив- шийся 31.12.2016 г.	За год, закончив- шийся 31.12.2015 г.
Текущие расходы по налогу на прибыль	-	-
Изменение отложенных налогов, связанное с:	(1 249)	921
- возникновением и списанием временных разниц, отраженных в составе финансового результата за отчетный год	(1 249)	921
- возникновением и списанием временных разниц, отраженных в других статьях в составе совокупного дохода	-	-
Итого налог на прибыль, в составе совокупного дохода за отчетный год	(1 249)	921

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая ко всей прибыли Общества, в 2016 и в 2015 годах составляет 20%. Отложенные налоги также рассчитаны по ставке 20%.

Далее представлено сопоставление условного расхода по налогу на прибыль с фактическим расходом.

Показатель	За год, закончив- шийся 31.12.2016 г.	За год, закончив- шийся 31.12.2015 г.
Прибыль (убыток) до вычета налогов	6 474	(12 731)
облагаемая по ставке 20%	6 474	(12 731)
Условный доход (расход) по налогу на прибыль - теоретические налоговые отчисления	(1 295)	2 546
Налоговый эффект от статей, не влияющих на налогооблагаемую базу	46	(1 625)
в том числе:		
Налоговый убыток, не подлежащий переносу на последующие периоды	-	(1 418)
Штрафы по договорным обязательствам	18	(125)
Штрафные санкции по платежам в бюджет	25	(66)
Прочие расходы, не принимаемые к налогообложению	3	(16)
Промежуточный итог: налог на прибыль, кроме отраженного в составе капитала	(1 249)	921
Итого налог на прибыль, в составе совокупного дохода за отчетный год	(1 249)	921

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль.

Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
 Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
 (в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

Ниже представлены налоговые последствия движения этих временных разниц отражаются по ставке 20%.

Показатель	На 31.12.2014	До-ход/расход за период	На 31.12.2015	До-ход/расход за период	На 31.12.2016
Отложенные налоговые активы					
Инвестиционное имущество	-	1 174	1 174	(1 174)	-
Оценочное обязательство	434	(192)	242	(141)	101
Прочие активы	6	(3)	3	8	11
ИТОГО:	440	979	1 419	(1 307)	112
Отложенные налоговые обязательства					
Полученный заем	-	(58)	(58)	58	-
ИТОГО:	-	(58)	(58)	58	-
Чистые отложенные налоговые активы (обязательства)	440	921	1 361	(1 249)	112

13. Прочие обязательства

Показатель	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Прочие обязательства		
Расчеты по земельному налогу	6 421	8 566
Расчеты по прочим налогам (кроме налога на прибыль и земельного налога)	27	33
ИТОГО прочие обязательства:	6 448	8 599

Сроки кредиторской задолженности по оплате труда и расчетам с бюджетом определяются обычной хозяйственной практикой и не превышают одного года. Просроченных обязательств у Общества нет. Общество не выплачивает проценты по прочим обязательствам.

14. Оценочное обязательство по оплате отпусков

Сумма оценочного обязательства по оплате отпусков сотрудников на конец каждого отчетного периода представляет собой сумму, которую Общество предполагает выплатить работнику при предоставлении ему очередного отпуска.

Обязательства по выплате отпусков сотрудникам возникают по мере выполнения работниками трудовых обязанностей (в соответствии с трудовыми договорами), в результате чего увеличивается продолжительность оплачиваемых отпусков, которые могут быть использованы ими в будущем.

15. Взносы участников

Участниками Общества по состоянию на 31 декабря 2016 года и на 31 декабря 2015 года, являются 1 физическое лицо и 1 юридическое лицо.

В соответствии с учредительными документами, уставный капитал Общества на конец 2016 года составляет 92.889 тыс.руб.

Взносы участников Общества представляют собой сумму, внесенную участниками Общества в качестве взносов в уставный капитал (92.889 тыс.руб.), увеличенную на сумму превышения стоимости имущества, внесенного в оплату увеличения уставного капитала в 2012 году, над номинальной стоимостью доли (224.436 тыс.руб.)

В настоящей отчетности кроме указанных выше сумм в составе взносов участников отражены средства, переданные собственниками в качестве взноса в имущество Общества в 2010 году, в сумме 150 тыс.руб.

**Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»**

Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

В 2016 и 2015 годах, а также в периоде, истекшем на момент составления настоящей финансовой отчетности, операций внесения взносов участниками Общества или выплаты долей участникам Общества не было.

В 2016 и 2015 годах Общество дивиденды (доходы от участия) не выплачивало. По итогам 2016 года дивиденды также не выплачиваются.

В соответствии с законодательством Российской Федерации в качестве дивидендов (доходов от долевого участия) между участниками Общества может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российскими правилами бухгалтерского учета.

На 31 декабря 2016 года убыток Общества по российским правилам бухгалтерского учета составил 101 626 тыс.руб. (на 31 декабря 2015 года – убыток 102 196 тыс.руб.).

Поскольку Общество не является акционерным обществом, и никакие ценные бумаги Общества не обращаются на организованном рынке ценных бумаг и не планируются к такому обращению, базовая и разводненная прибыль/(убыток) на акцию Общество не рассчитывает. Данные о величине прибыли Общества после налогообложения представляют собой, по мнению руководства Общества, адекватную оценку рентабельности взносов участников.

16. Выручка

Показатель	За год, закончившийся 31.12.2016 г.	За год, закончившийся 31.12.2015 г.
Выручка от доверительного управления паевыми инвестиционными фондами	30 000	22 790
ИТОГО выручка:	30 000	22 790

17. Административные расходы

Показатель	За год, закончившийся 31.12.2016 г.	За год, закончившийся 31.12.2015 г.
Расходы на оплату труда	12 294	13 062
Расходы по земельному налогу	6 434	8 579
Консультационно-информационные услуги	1 322	88
Аренда помещений	852	882
Расходы на программы ЭВМ	424	228
Расходы на аудит	275	200
Комиссии за услуги банков	213	203
Инвентарь, канцелярские расходы	144	138
Расходы по прочим налогам и сборам (кроме налога на прибыль)	114	58
Расходы на услуги связи	46	50
Расходы по подготовке кадров	31	171
Амортизация основных средств и нематериальных активов	13	13
Прочие административные расходы	174	21
	22 335	23 693

Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
 Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
 (в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

18. Процентные расходы

	За год, закон- чившийся 31.12.2016 г.	За год, закон- чившийся 31.12.2015 г.
Процентные расходы		
Процентные расходы по полученным займам	1 068	674
Итого процентные расходы	1 068	674

19. Прочие доходы

	За год, закон- чившийся 31.12.2016 г.	За год, закон- чившийся 31.12.2015 г.
Прибыль от реализации внеоборотных активов	5 881	-
Итого прочие доходы	5 881	-

20. Прочие расходы

	За год, закон- чившийся 31.12.2016 г.	За год, закон- чившийся 31.12.2015 г.
Штрафные санкции прочим контрагентам	3 011	617
Штрафы и пени, уплаченные в бюджет	2 953	4 666
Прочие расходы	40	-
Итого прочие расходы	6 004	5 283

21. Управление финансовыми рисками

Факторы финансовых рисков

Функция управления рисками Общества осуществляется в отношении следующих финансовых рисков: кредитный, рыночный (валютный, риск изменения процентной ставки, прочих ценовой риск), риск ликвидности. Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Политика Общества по управлению перечисленными рисками приведена ниже.

Кредитный риск

Кредитный риск возникает при невозможности исполнения своих обязательств одной из сторон по финансовому инструменту, что принесет финансовый убыток другой стороне и снизит поступление денежных средств от наличных финансовых активов. Кредитный риск возникает в результате операций по размещению собственных денежных средств Общества и других операций с контрагентами, вследствие которых возникают финансовые активы.

Максимальный размер кредитного риска по предоставленным займам, размещенным депозитам, финансовым активам, удерживаемым до погашения и оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток и дебиторской задолженности – это их балансовая стоимость. Размер кредитного риска рассчитывается на основе отдельных балансовых и внебалансовых статей.

У Общества имеются следующие финансовые активы, подверженные кредитному риску:

Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
 Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
 (в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

Показатель	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Денежные средства и их эквиваленты	27 215	35
Дебиторская задолженность	190 420	2 467
ИТОГО	217 635	2 502

Финансовые активы с просроченным сроком погашения у Общества отсутствует.
 Данные о кредитном рейтинге банков, в которых размещены денежные средства Общества, приведены выше (в примечании 7).
 Данные о дебиторской задолженности представлены в примечании 8.

Рыночный риск

Общество подвержено воздействию рыночных рисков (валютный, риск изменения процентной ставки, прочий ценовой риск).

Общество не хеджировало свои риски по обязательствам в иностранной валюте или риски изменения процентных ставок. Операции хеджирования рыночной стоимости финансовых активов, предназначенных для торговли, также не проводились.

Валютный риск

Валютным риском является риск, связанный с влиянием изменений валютных курсов на изменение ценности финансовых инструментов. Валютный риск возникает, когда будущие операции и признанные активы и обязательства выражены в валюте, отличной от функциональной валюты Общества.

В связи с отсутствием операций и договоров в иностранной валюте, валютный риск у Общества отсутствует.

Общество не имеет текущих счетов, открытых в банковских организациях в иностранной валюте.

Риск процентной ставки

Риском процентной ставки является риск, связанный с изменением ценности финансовых инструментов в результате изменений значения рыночной процентной ставки. Финансовые инструменты, выданные по плавающим ставкам, подвергают финансовое положение и потоки денежных средств Общества риску процентной ставки. Финансовые инструменты, выданные по фиксированным ставкам, подвергают справедливую стоимость риску процентной ставки. Руководство Общества следит за колебанием процентных ставок и действует соответствующе.

У Общества отсутствуют процентные активы по состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2015 г. Проценты на остатки денежных средств на счетах в банках Общество не получает.

По состоянию на 31.12.2016 г. и на 31.12.2015 у Общества отсутствуют процентные обязательства. Кредиторская задолженность носит краткосрочный (текущий) характер и также не влечет за собой процентных расходов.

В таблице ниже представлен риск Общества в отношении изменения процентной ставки по состоянию на отчетную дату. Представлено изменение прибыли (убытка) и капитала в результате возможных изменений ставки привлечения денежных средств, в предположении, что все остальные переменные характеристики остаются неизменными (изменение капитала не отличается от изменения прибыли, признаваемом в отчете о совокупном доходе):

Показатель	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
Увеличение %-ой ставки на 50 базисных пунктов	-	(51)
Уменьшение %-ой ставки на 50 базисных пунктов	-	51

Финансовых активов и финансовых обязательств с плавающей процентной ставкой у Общества нет.

Прочий ценовой риск (риск рыночных цен)

Ценовой риск представляет собой риск того, что справедливая стоимость связанных с финансовым инструментом потоков денежных средств будет изменяться в результате изменений рыночных цен (помимо тех, которые вызваны риском процентной ставки или валютным риском), независимо от того, вызваны ли эти изменения факторами, специфичными для отдельной ценной бумаги или ее эмитента, влияющими на все финансовые инструменты, обращающиеся на рынке.

Данному риску подвержены все финансовые активы, отраженные по строкам «Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль и убыток» и «Финансовые активы, имеющиеся в

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

наличии для продажи» отчета о финансовом положении. Руководство Общества постоянно контролирует стоимость данных финансовых активов.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает, когда активы и обязательства не сбалансированы по суммам и срокам. Такое положение потенциально увеличивает доходность, но может также увеличить риск потерь. Общество минимизирует такие потери, поддерживая достаточный объем наличных денег и других высоколиквидных оборотных активов и имея достаточное количество источников кредитования. Исходя из накопленного опыта работы, можно с достаточной долей точности прогнозировать необходимый уровень денежных средств для выполнения данных обязательств.

В части управления ликвидностью Общество контролирует ожидаемые (или контрактные) сроки погашения с учетом дисконтирования денежных потоков.

Данные о сроках финансовых активов приведены в примечании 8.

Не дисконтированная сумма обязательств не отличается сколько-нибудь существенно от суммы, отраженной в отчете о финансовом положении.

Прочие риски

Общезкономические условия, актуальные для России, а также существующие во всем мире, могут оказать значительное влияние на деятельность Общества. Такие процессы как инфляция, безработица, рост ВВП непосредственно связаны с экономическим курсом каждой страны, и любое их изменение и смена экономических условий могут вызвать цепную реакцию во всех сферах, следовательно, затронуть Общество.

Деятельность Общества, как и многих других компаний, неразрывно связана с техническими рисками, такими как сбои в работе компьютерных систем, каналов связи, систем хранения и обработки информации. Подобные риски могут привести к приостановке операций, финансовым потерям, однако оцениваются как относительно низкие.

В случае наступления описанных выше факторов Общество планирует провести их анализ и принять соответствующие решение в каждом конкретном случае для совершения действий, способствующих уменьшению влияния указанных факторов.

Правовой риск - риск применения юридических санкций или санкций регулирующих органов, существенного финансового убытка или потери репутации Общества в результате несоблюдения законодательства или неэффективной организации правовой работы, нарушения инструкций, правил, стандартов саморегулирующих организаций или кодексов поведения, касающихся работы на финансовом рынке.

22. Управление капиталом

Управление капиталом Общества имеет следующие цели:

- соблюдение требований законодательства;
- обеспечение продолжения своей деятельности;
- предоставление акционерам максимальной прибыли с помощью оптимизации соотношения заемных средств и собственного капитала.

Общество обязано соблюдать следующие нормативные требования к капиталу – величине собственных средств (которая рассчитывается в соответствии с требованиями нормативных документов на основании данных бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с требованиями российского законодательства):

- Норматив достаточности собственных средств управляющей компании, осуществляющей деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами - 80 млн. руб.

Контроль за выполнением указанных выше нормативов осуществляется на ежемесячной основе с формированием отчетов, содержащих необходимые расчеты, которые проверяются и визируются руководством Общества.

Фактические и нормативные показатели величины собственных средств приведены в таблице ниже:

	На 31.12.2016 г.		На 31.12.2015 г.	
	Фактическое	Нормативное	Фактическое	Нормативное
в тыс.руб.	212 627	80 000	207 402	80 000

В течение 2016 и 2015 годов Общество соблюдало все внешние требования к уровню капитала (величине собственных средств).

23. Условные обязательства

Судебные разбирательства

По состоянию на 31.12.2016 г. Общество являлось участником судебного разбирательства в Московском областном суде по делу об оспаривании кадастровой стоимости и установлении кадастровой стоимости земельных участков в размере рыночной стоимости.

Налоговые обязательства

Российское налоговое законодательство относительно новое и подвержено частым изменениям. Оно характеризуется большим количеством разнообразных налогов, не всегда ясными, даже противоречивыми формулировками, вследствие чего допускает различные толкования. Налоговое законодательство часто по-разному интерпретируется различными налоговыми и судебными органами, которые могут, на законных основаниях, начислить дополнительные выплаты, пени и штрафы.

Российское налоговое администрирование постепенно ужесточается, в том числе повышается риск проверок операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или выполненных при участии контрагентов, не соблюдающих требования налогового законодательства. Налоговые периоды остаются открытыми для проведения проверок налоговыми органами в течение трёх календарных лет, предшествующих году, в котором проводится проверка.

Российское законодательство в области трансфертного ценообразования также предусматривает право налоговых органов на начисление дополнительных налоговых обязательств. Существуют значительные трудности в толковании и применении законодательства в области трансфертного ценообразования.

Как следствие вышесказанного, налоговые риски в РФ могут быть более значительными, чем в других странах. Руководство Общества уверено в том, что выполняет все обязательства в рамках существующего налогового законодательства и всех его возможных интерпретаций. Тем не менее, некоторые налоговые органы могут оспорить позицию руководства Общества, что может привести к существенным последствиям.

В то же время руководство Общества считает риск возможного предъявления претензий со стороны налоговых органов маловероятным. Потому никакие резервы по потенциальным налоговым обязательствам не формируются.

Арендные обязательства

На 31 декабря 2016 года и 31 декабря 2015 года Общество арендует помещение, находящееся по адресу: 143421, Московская обл., Красногорский р-н, 26 км автодороги «Балтия»; Бизнес-центр «Рига Ленд», строение № 3

Обязательства кредитного характера

Обеспечения, выданные Обществом по обязательствам других лиц отсутствуют.

24. Справедливая стоимость финансовых инструментов

Справедливая стоимость представляет собой сумму, на которую может быть обменен финансовый инструмент в ходе текущей операции между двумя заинтересованными сторонами, за исключением случаев вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная на рынке цена финансового инструмента.

Оценочная справедливая стоимость финансового инструмента рассчитывалась Обществом исходя из имеющейся рыночной информации (при её наличии) и надлежащих методов оценки. В то же время, для интерпретации рыночной информации в целях определения справедливой стоимости необходимо применять профессиональные суждения. В 2016 и 2015 годах экономические условия продолжают ограничивать объём активности на финансовых рынках. Рыночные котировки могут быть устаревшими или отражать стоимость продажи по низким ценам, в силу чего эти котировки в ряде случаев могут не вполне адекватно отражать справедливую стоимость финансового инструмента. Таким образом, несмотря на то, что при расчете справедливой стоимости финансовых инструментов руководство использует всю имеющуюся рыночную информацию, эта информация может не всегда точно отражать стоимость, которая может быть реализована в текущих условиях.

В большинстве случаев руководство Общества считает, что справедливая стоимость финансовых инструментов равна их балансовой стоимости с учетом наращенных доходов (расходов) на отчетную дату.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

Финансовые инструменты, отраженные по справедливой стоимости.

Финансовые активы и финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости. Справедливая стоимость финансовых инструментов, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, рассчитывается на основе котируемых рыночных цен

Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, учитываются в отчете о финансовом положении по справедливой стоимости, за исключением долевых ценных бумаг, по которым отсутствует возможность оценки их по справедливой стоимости.

Финансовые инструменты, отраженные по амортизированной стоимости.

Денежные средства и их эквиваленты отражаются в отчете о финансовом положении по амортизированной стоимости, которая фактически равна их текущей справедливой стоимости.

Выданные займы и размещенные депозиты отражаются в отчете о финансовом положении по амортизированной стоимости. Для определения их справедливой стоимости руководство Общества использует метод дисконтированных потоков денежных средств с применением действующих рыночных процентных ставок, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения. По мнению руководства Общества, справедливая стоимость выданных займов и размещенных депозитов незначительно отличается от их балансовой стоимости, потому что договорные процентные ставки по этим инструментам практически совпадают с указанными выше рыночными процентными ставками.

Дебиторская задолженность и прочие финансовые активы отражаются в отчете о финансовом положении по амортизированной стоимости, которая приблизительно равна их справедливой стоимости, поскольку эти финансовые инструменты носят краткосрочный характер.

Привлеченные займы отражаются в отчете о финансовом положении по амортизированной стоимости. Для определения их справедливой стоимости руководство Общества использует метод дисконтированных потоков денежных средств с применением действующих рыночных процентных ставок, предполагающих аналогичный кредитный риск и аналогичный срок погашения.

Прочие финансовые обязательства (отраженные по статье «кредиторская задолженность») отражаются в отчете о финансовом положении по амортизированной стоимости. Амортизируемая стоимость кредиторской задолженности приблизительно равна ее справедливой стоимости, поскольку эти финансовые инструменты носят в основном краткосрочный характер. По мнению руководства Общества, справедливая стоимость привлеченных займов незначительно отличается от их балансовой стоимости, потому что договорные процентные ставки по этим инструментам практически совпадают с указанными выше рыночными процентными ставками.

Далее представлена информация о справедливой стоимости и уровнях иерархии исходных данных, используемых для методов оценки справедливой стоимости финансовых инструментов, на 31 декабря 2016 года:

	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость	Итого балансовая стоимость
	непосредственно наблюдаемые рыночные данные (уровень 1)	Косвенно наблюдаемые рыночные данные (уровень 2)	Не наблюдаемые рыночные данные (уровень 3)		
Финансовые активы					
Денежные средства и их эквиваленты	27 215	-	-	27 215	27 215
Дебиторская задолженность	-	-	190 420	190 420	190 420
Итого финансовых активов	27 215	-	190 420	217 635	217 635
Финансовые обязательства					
Займы полученные	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность (в части, подлежащей оплате деньгами)	-	-	-	-	-
Итого финансовых обязательств	-	-	-	217 635	217 635

Общество с ограниченной ответственностью
 «Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
 Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
 (в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

Далее представлена информация о справедливой стоимости и уровнях иерархии исходных данных, используемых для методов оценки справедливой стоимости финансовых инструментов, на 31 декабря 2015 года:

	Справедливая стоимость по уровням исходных данных			Итого справедливая стоимость	Итого балансовая стоимость
	непосредственно наблюдаемые рыночные данные (уровень 1)	Косвенно наблюдаемые рыночные данные (уровень 2)	Не наблюдаемые рыночные данные (уровень 3)		
Финансовые активы					
Денежные средства и их эквиваленты	35	-	-	35	35
Дебиторская задолженность	-	-	2 467	2 467	2 467
Итого финансовых активов	35	-	2 467	2 502	2 502
Финансовые обязательства					
Займы полученные	-	-	10 145	10 145	10 145
Кредиторская задолженность (в части, подлежащей оплате деньгами)	-	-	207	207	207
Итого финансовых обязательств	-	-	10 352	10 352	10 352

25. Операции со связанными сторонами

Определение связанных сторон приведено в МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». Стороны обычно считаются связанными, если одна из сторон имеет возможность контролировать другую сторону, находится под совместным контролем или может оказывать значительное влияние на принимаемые ею решения по вопросам финансово-хозяйственной деятельности или осуществлять за нею общий контроль. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание характер взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма.

Ниже указаны остатки на конец года, статьи доходов и расходов, а также другие операции за год по операциям со связанными сторонами.

Показатель	За год, закончившийся 31.12.2016 г.	За год, закончившийся 31.12.2015 г.
Операции с участниками Общества:		
Займы полученные		
на начало года	10 145	-
на конец года	-	10 145
Доходы, признанные в отчете о совокупном доходе:		
Процентные расходы	1 068	674
Вознаграждение ключевому управленческому персоналу	8 710	9 494

К ключевому управленческому персоналу относятся Генеральный директор Общества и его заместители. Вознаграждение ключевому управленческому персоналу представляет собой оплату труда в соответствии с заключенными трудовыми договорами указана. Величина вознаграждения основному управленческому персоналу показана с учетом начислений на оплату труда.

Общество с ограниченной ответственностью
«Управляющая компания «Терра Эссет Менеджмент»
Примечания к финансовой отчетности за год, закончившийся 31.12.2016 г.
(в тысячах рублей, при отсутствии указаний об ином)

26. События после отчетной даты

26.1 Прибыль Общества в 2017 году не распределялась.

26.2. Получено судебное решение в пользу Общества по оспариванию кадастровой стоимости земельных участков, выбывших из Общества в 2016 году. В связи с этим, были сданы уточненные декларации по налогу на землю за 2015 год и 2016 год. Данное судебное решение повлияло на исчисленный налог на землю, в результате образовалась переплата по налогу на землю в размере 5 215,6 тыс.руб., что будет отражено в отчетности за 2017 год.

26.3. Прочие события после отчетной даты, информация о которых подлежит раскрытию в отчетности, не имели места.

Генеральный директор ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»
Заместитель Генерального директора - Главный бухгалтер
ООО «УК «Терра Эссет Менеджмент»

В.В.Карташов

Е.Ю.Орленко



«30» марта 2017 г.

Всего пронумеровано, прошнуровано

и скреплено печатью

37 (тридцать семь) листов

Им. генерального директора
АО ИК «Арт-Аудит»

Давыдова Татьяна Альбертовна

