

**Ц·Е·Н·Т·Р**  
БИЗНЕСА И АУДИТА



Общество с Ограниченной Ответственностью  
**«Центр Бизнеса и Аудита»**

107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., д. 21, стр. 1  
Телефон: (495) 789-2021, (495) 364-9930  
Email: [audit@monolit.ru](mailto:audit@monolit.ru) Internet: <http://www.monolit.ru>

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА  
о годовой консолидированной финансовой отчетности  
Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал»  
и его дочерних организаций  
за 2023 год**

Москва, 2024

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**участникам Общества с ограниченной ответственностью  
Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал»**

### **МНЕНИЕ**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» (ОГРН 1147746444020, 121096, г. Москва, ул. Василисы Кожиной, д.1) и его дочерних организаций Общества с ограниченной ответственностью «Промсервис» (ОГРН 1157746752272, 121096, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Филевский парк, ул. Василисы Кожиной, д.1, помещ. 5/10) и Общества с ограниченной ответственностью «ТехноГород» (ОГРН 1157746802267, 115419, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Донской, ул. Шаболовка, д. 34, стр. 5, этаж 2, помещ. I, ком. 26) (далее - Группа), состоящей из:

- консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2023 г.;
- консолидированного отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2023 года;
- консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 года;
- консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023 года;
- примечаний к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированные финансовые результаты ее деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2023 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### **ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ВЫРАЖЕНИЯ МНЕНИЯ**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность согласно указанным стандартам далее раскрывается в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и мы выполнили прочие этические обязанности в соответствии с данными требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

## **КЛЮЧЕВЫЕ ВОПРОСЫ АУДИТА**

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

### **Отражение в годовой консолидированной финансовой отчетности операций по приобретению бизнеса**

Мы отнесли данный вопрос к ключевым вопросам аудита, поскольку в текущем году Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» осуществлены операции по приобретению дочерних компаний, следствием которых является образование Группы.

Информация о характере, фактических результатах приобретения дочерних компаний и влиянии операций на годовую консолидированную финансовую отчетность приведена в Примечании 29.

Наши аудиторские процедуры включали:

- анализ обоснованности отнесения операций по приобретению дочерних компаний к объединению бизнеса в соответствии с МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»;
- проверку применения метода приобретения для учета объединения бизнесов, в т.ч. классификации идентифицируемых приобретенных активов и принятых обязательств и их оценки по справедливой стоимости на дату приобретения;
- оценку полноты и достоверности соответствующего раскрытия информации в годовой консолидированной финансовой отчетности согласно требованиям МСФО.

### **Признание и оценка активов в форме права пользования и обязательств по аренде**

Мы отнесли данный вопрос к ключевым вопросам аудита, поскольку применение норм МСФО (IFRS) 16 «Аренда» потребовало применения руководством Группы значительных суждений и оценок, в т.ч. при оценке срока аренды и ставки дисконтирования. Данные суждения и оценки существенно влияют на величину признанных активов и обязательств по аренде, которые являются существенными статьями для годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Информация о признанных активах, обязательствах и денежных потоках по договорам аренды, по которым компании Группы являются арендатором, приведена в Примечании 23, основные аспекты учетной политики в отношении указанных активов и обязательств приведены в Примечании 3 (п.3.8).

Наши аудиторские процедуры включали:

- анализ положений учетной политики Группы по учету договоров аренды на предмет соответствия требованиям МСФО;
- оценку обоснованности определения договоров в качестве договоров аренды путем анализа условий договоров;
- оценку обоснованности применения руководством суждений и оценок при определении срока аренды и ставки дисконтирования;
- проверку корректности применяемых математических формул и точности расчетов для первоначальной и последующей оценки активов в форме права пользования и обязательств по аренде;
- оценку соответствующего раскрытия информации в годовой консолидированной финансовой отчетности согласно требованиям МСФО.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РУКОВОДСТВА И УЧАСТНИКОВ АУДИРУЕМОГО ЛИЦА ЗА ГОДОВУЮ КОНСОЛИДИРОВАННУЮ ФИНАНСОВУЮ ОТЧЕТНОСТЬ**

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, - участники Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал», несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

## **ОТВЕТСТВЕННОСТЬ АУДИТОРА ЗА АУДИТ ГОДОВОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

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

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

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля;

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством Группы;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством Группы допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том,

имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, - участниками Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения участников Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал», мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Генеральный директор  
ООО «Центр Бизнеса и Аудита»  
ОРНЗ 22006015896

Руководитель аудита,  
по результатам которого  
составлено аудиторское заключение  
ОРНЗ 22006072956



Кузнецова Ирина Владимировна

Кондрабаева Елена Александровна

24 апреля 2024 г.

**Аудиторская организация:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр Бизнеса и Аудита»**

ОГРН 1027739385101

Свидетельство о государственной регистрации №001.608.667 от 28.11.2000 г., выдано  
Московской регистрационной палатой

107140, г. Москва, 3-й Красносельский пер., д.21, стр.1, пом. XIV-43, этаж 3

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество» (СРО ААС)

ОРНЗ 11906110956

Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2023 года

	Прим.	31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства и активы в форме прав пользования	6	37 699	31 462
Инвестиционное имущество	7	79 747	80 396
Нематериальные активы		413	292
Отложенные налоговые активы	24	909	668
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>118 768</b>	<b>112 818</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	8	1 596	1
Авансы выданные	9	20 346	465
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	10	7 694	4 778
Переплата по налогу на прибыль		779	277
Денежные средства и их эквиваленты	11	46 041	26 472
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>76 456</b>	<b>31 993</b>
<b>ИТОГО АКТИВЫ</b>		<b>195 224</b>	<b>144 811</b>
<b>КАПИТАЛ</b>			
Уставный капитал	12	80 000	80 000
Добавочный капитал	12	5 000	-
Нераспределенная прибыль		52 693	33 296
<b>Итого капитал</b>		<b>137 693</b>	<b>113 296</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	13	9 907	19 806
Отложенные налоговые обязательства	24	2 228	1 092
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>12 135</b>	<b>20 898</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	13	10 310	8 746
Кредиторская задолженность	14	1 349	896
Авансы полученные	15	29 107	-
Налог на прибыль к оплате		139	-
Прочие обязательства	16	4 491	975
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>45 396</b>	<b>10 617</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>57 531</b>	<b>31 515</b>
<b>ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		<b>195 224</b>	<b>144 811</b>

Генеральный директор  
22 апреля 2024 года

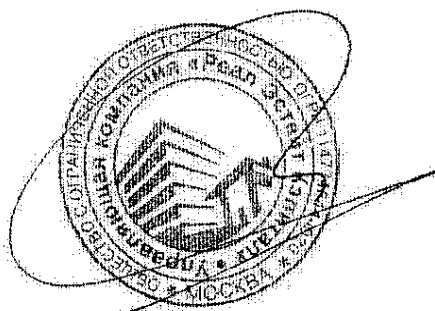


А. В. Головкин

Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе  
за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
Выручка	17	87 381	54 000
Себестоимость	18	(14 692)	-
<b>Валовая прибыль</b>		<b>72 689</b>	<b>54 000</b>
Административные расходы	19	(67 079)	(51 146)
Доходы от операций с инвестиционным имуществом	20	1 113	1 081
Прочие операционные доходы	21	18 101	1 380
Прочие операционные расходы	21	(869)	(267)
<b>Операционная прибыль</b>		<b>23 955</b>	<b>5 048</b>
Процентные доходы	22	2 234	2 694
Процентные расходы	22	(3 709)	(841)
Восстановление обеспечения финансовых активов		13	31
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>22 493</b>	<b>6 932</b>
Расходы по налогу на прибыль	24	(3 096)	(1 688)
<b>Прибыль за период</b>		<b>19 397</b>	<b>5 244</b>
Прочий совокупный доход/(расход) за период		-	-
<b>Общий совокупный доход за период</b>		<b>19 397</b>	<b>5 244</b>

Генеральный директор  
22 апреля 2024 года



А. В. Головкин

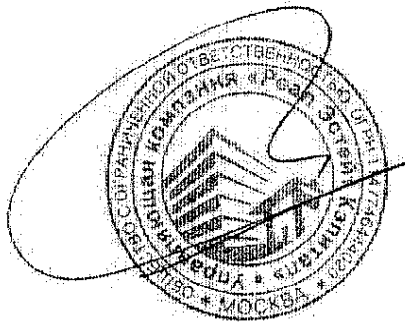
22

Консолидированный отчет об изменениях в капитале

за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
Сальдо на 01 января 2022 г.	80 000	-	41 573	121 573
Прибыль	-	-	5 244	5 244
Общий совокупный доход за год	-	-	5 244	5 244
Дивиденды	-	-	(13 521)	(13 521)
Сальдо на 31 декабря 2022 г.	80 000	-	33 296	113 296
Прибыль	-	-	19 397	19 397
Общий совокупный доход за год	-	-	19 397	19 397
Вклады участников в добавочный капитал (вмущество общества)	-	5 000	-	5 000
Сальдо на 31 декабря 2023 г.	80 000	5 000	52 693	137 693

Генеральный директор  
22 апреля 2024 года



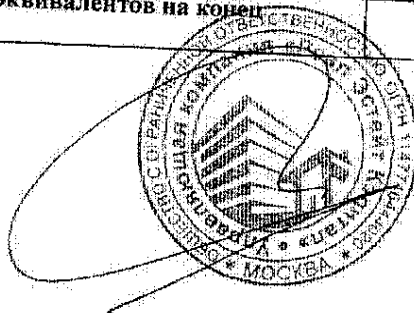
А. В. Головкин



Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

Наименование показателя	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2023 г.	31 декабря 2022 г.
<b>Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности</b>			
Денежные поступления от продажи товаров, работ, услуг		204 268	54 000
Проценты полученные		2 194	2 760
Проценты уплаченные		(3 649)	(702)
Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(44 031)	(22 635)
Оплата прочих административных и операционных расходов		(130 684)	(24 425)
Уплаченный налог на прибыль		(4 352)	(1 167)
Прочие денежные потоки от операционной деятельности		(751)	-
Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		22 995	7 830
<b>Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности</b>			
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		(9 350)	(400)
Платежи в связи с приобретением, созданием НМА		(350)	(298)
Платежи в связи с вложениями в акции (доли участия) дочерних, ассоциированных, совместно контролируемых предприятий		(1 520)	-
Поступления от продажи и погашения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		(4 000)	-
Платежи в связи с приобретением финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		6 600	-
Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		2 089	2 241
Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		(6 531)	1 543
<b>Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности</b>			
Выплата дивидендов		-	(13 520)
Поступления от выпуска акций, увеличения долей участия и внесения вкладов собственниками (участниками)		5 000	-
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды		(8 746)	(4 359)
Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		(3 746)	(17 879)
Сальдо денежных потоков за отчетный период		12 718	(8 506)
Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	11	26 567	35 073
Остаток денежных средств и их эквивалентов приобретенных компаний		6 808	
Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	11	46 093	26 567

Генеральный директор  
22 апреля 2024 года



А. В. Головкин

## Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года

### 1. Общие сведения.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» (ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал», далее «Компания») и его дочерними компаниями (совместно именуемых как «Группа Компаний», «Группа») в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО) за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

#### Основная деятельность.

Основным видом деятельности Компании и ее дочерних организаций является деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, предоставление услуг по управлению объектами недвижимости, эксплуатации и обслуживанию нежилого фонда, оказание прочих услуг.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. Компания не имела дочерних и ассоциированных обществ.

В таблице ниже представлены компании, входящие в Группу, их основные виды деятельности и доли владения по состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 годов:

Наименование	Основной вид деятельности	Доля в капитале, %	
		31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал»	Деятельность по управлению фондами	н/п	н/п
ООО «Техногород»	Управление эксплуатацией нежилого фонда	100	-
ООО «Промсервис»	Деятельность по комплексному обслуживанию помещений	100	-

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» было учреждено в соответствии с законодательством Российской Федерации, зарегистрировано 21 апреля 2014 года за ОГРН 1147746444020. Компания зарегистрирована и фактически располагается по адресу: Российская Федерация, 121096, г. Москва, ул. Василисы Кожиной, дом 1.

Компания осуществляет свою деятельность на основе лицензии от 02.09.2014г. № 21-000-1-00979 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами; лицензия выдана Центральным банком Российской Федерации (Банком России) без ограничения срока действия.

В 2023 году, как и в 2022 году, Компания осуществляла управление двумя ЗПИФ недвижимости.

На 31.12.2023 г. и 31.12.2022 г. участниками Компании являлись гражданин РФ Котин Павел Владимирович (90,01%) и гражданин РФ Головкин Алексей Викторович (9,99%).

Конечным бенефициаром Компании является гражданин РФ Котин Павел Владимирович.

Дочерние компании ООО «Техногород» (ОГРН 1157746802267) и ООО «Промсервис» (ОГРН 157746752272) были приобретены Компанией 19 января 2023 года путем приобретения по договорам купли-продажи 100% долей в уставных капиталах компаний. Компании расположены на территории Российской Федерации (г. Москва). Приобретение компаний было проведено с целью организации единого бизнеса по комплексному обслуживанию и эксплуатации нежилых объектов, находящихся в управлении Компании, повышения стойкости к изменению конъюнктуры рынка, снижению издержек и, как следствие, увеличение прибыли.

Общая численность персонала Группы Компаний в 2023 году составила 41 человек (в 2022 году: 14 человек).

#### *Экономическая среда финансово-хозяйственной деятельности Группы Компаний.*

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

Начиная с 2014 года, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны ввели несколько пакетов санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и организаций. 24 февраля 2022 года было объявлено о начале проведения специальной военной операции на территории Украины. В ответ на эти события, США, Великобритания, Евросоюз и другие страны существенно расширили санкции в отношении Российской Федерации, органов государственной власти, чиновников, бизнесменов, организаций. Это привело к ограничению доступа российских организаций к международным рынкам капитала, товаров и услуг, снижению котировок на финансовых рынках, падению ВВП и прочим негативным экономическим последствиям. Существует риск дальнейшего расширения санкций.

С февраля 2022 года и весь 2023 год наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, а также нестабильность курса рубля по отношению к доллару США и евро. Уход иностранных компаний, предоставляющих товары и услуги, негативно сказывается на сроках реализации инвестиционных проектов и стоимости.

Руководство Группы считает, что предпринимает надлежащие действия для поддержания финансовой стабильности Группы Компаний в текущих условиях. Однако по-прежнему сохраняется неопределенность в отношении этих событий, а также их возможного влияния на будущие результаты деятельности Группы.

Данная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основании допущения о том, что Группа Компаний будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, ее активы будут реализовываться, а обязательства погашаться в ходе обычной деятельности. Руководство Группы

продолжает проводить мониторинг существующей потребности в ликвидности на постоянной основе.

Руководство Группы полагает, что операционные денежные потоки и ее кредитоспособность будут достаточными для продолжения деятельности в обозримом будущем.

## **2. Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности.**

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), включая все принятые и действующие в отчетном периоде Международные стандарты финансовой отчетности, и полностью им соответствует.

Компания ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовый) отчетности, установленными в РФ для некредитных финансовых организаций, основанных на Отраслевых стандартах бухгалтерского учета, утвержденных Банком России (далее - ОСБУ).

Дочерние компании ведут бухгалтерский учет и составляют бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовый) отчетности, установленными в РФ (далее - РСБУ).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность основана на бухгалтерской (финансовый) отчетности Компании по ОСБУ и бухгалтерской (финансовый) отчетности дочерних компаний по РСБУ с учетом корректировок и переклассификации статей, необходимых для приведения ее в соответствие с МСФО. Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по фактическим затратам (оценки по первоначальной стоимости), за исключением финансовых активов и обязательств, отраженных по амортизированной или справедливой стоимости.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность была составлена на основе принципа непрерывности, что подразумевает реализацию активов и погашение обязательств Группы Компаний, в ходе нормальной обычной деятельности.

Консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей (единица измерения), кроме случаев, когда указано иное.

Функциональной валютой является российский рубль. Большинство транзакций производится в рублях. Транзакции в других валютах учитываются как транзакции в иностранной валюте.

Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной консолидированной финансовой отчетности Группы, представлены ниже. Подготовка настоящей консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования оценок и допущений, которые оказывают влияние на отражаемые в финансовой отчетности суммы активов и обязательств, условных активов и условных обязательств на дату составления консолидированной финансовой отчетности, а также на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности доходы и расходы отчетного периода.

События после отчетной даты проанализированы по состоянию на 22 апреля 2024 года включительно - даты выпуска настоящей консолидированной финансовой отчетности.

***Включение в консолидированную финансовую отчетность Компании активов и обязательств паевых инвестиционных фондов, доверительное управление которыми она осуществляет.***

В соответствии с подпунктом «а» пункта 2 МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность» предприятие (материнское предприятие), которое контролирует одно или несколько других предприятий (дочерних предприятий), представляет консолидированную финансовую отчетность.

Для включения в консолидированную финансовую отчетность общества активов и обязательств паевого инвестиционного фонда, доверительное управление которым оно осуществляет, общество должно оценить, обладает ли оно контролем над этим фондом, используя руководство, изложенное в МСФО (IFRS) 10. При оценке того, обладает ли общество контролем над паевым инвестиционным фондом, необходимо принимать во внимание, среди прочего, положения пункта 18 МСФО (IFRS) 10, согласно которому инвестор, обладающий правом принимать решения, должен определить, является ли он принципалом или агентом. Инвестор, который является агентом в соответствии с пунктами B58 - B72 МСФО (IFRS) 10, не контролирует объект инвестиций, осуществляя делегированное ему право принимать решения».

Исходя из анализа пунктов B58-B72 МСФО (IFRS) 10 Компания является агентом и не имеет контроля над активами и обязательствами паевых инвестиционных фондов и не включает в финансовую отчетность активы и обязательства паевых инвестиционных фондов, доверительное управление которыми она осуществляет.

***Подготовка консолидированной финансовой отчетности.***

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и организаций, контролируемых Компанией, - ее дочерних организаций. Организация считается контролируемой Компанией, если Компания:

- обладает властными полномочиями над организацией;
- несет риски / обладает правами на переменные результаты деятельности организации – объекта инвестиций; и
- может использовать властные полномочия в отношении организации – объекта инвестиций с целью воздействия на величину переменного результата.

Компания проводит повторную оценку наличия у нее контроля над объектом инвестиций, если факты и обстоятельства указывают на изменения в одном или нескольких из трех элементов контроля, перечисленных выше.

Консолидация дочерней организации начинается тогда, когда Компания получает контроль над дочерней организацией и прекращается в момент утраты контроля над ней. В частности, доходы и расходы дочерней организации, приобретенной или проданной в течение года, включаются в консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе с момента получения Компанией контроля и даты, на которую Компания перестает контролировать эту дочернюю организацию.

При необходимости в финансовую отчетность дочерних организаций вносятся корректировки для приведения используемых ими принципов учетной политики в соответствие с принципами учетной политики Группы.

Все внутригрупповые активы и обязательства, собственный капитал, прибыль, убытки и движение денежных средств по операциям между компаниями Группы при консолидации исключаются. Нереализованные доходы по операциям между компаниями Группы исключаются; нереализованные убытки также исключаются, если отсутствуют признаки обесценения переданного актива.

### **3. Существенные положения учетной политики.**

#### **3.1. Денежные средства и их эквиваленты.**

Денежные средства представляют собой наличные денежные средства в кассе, средства на банковских счетах компаний Группы, денежные средства в пути и процентные депозиты, которые могут быть отозваны в любое время без предварительного уведомления или возникновения штрафных санкций, уменьшающих основную сумму депозита.

Денежными эквивалентами являются высоколиквидные краткосрочные инвестиции, которые могут быть обменены на известную сумму денежных средств и имеют срок погашения три месяца или менее с даты их покупки. Они учитываются по стоимости приобретения, что приблизительно равно их справедливой стоимости.

Денежные средства с ограничениями к использованию показываются отдельно в консолидированном отчете о финансовом положении, если их величина существенна.

#### **3.2. Финансовые активы и обязательства.**

##### *Первоначальное признание*

Финансовые активы в соответствии с МСФО (IFRS) 9 классифицируются на категории: отражаемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток; оцениваемые по амортизированной стоимости.

Классификация и последующая оценка финансовых активов зависит от бизнес-модели компании для управления соответствующим портфелем активов и характеристик денежных потоков по активу. Бизнес-модель отражает способ, используемый Группой для управления активами (1) в целях получения денежных потоков (является ли целью Группы только получение предусмотренных договором денежных потоков от активов) или (2) получение и предусмотренных договором денежных потоков, и денежных потоков, возникающих в результате продажи активов. Если не применимо ни (1), ни (2), финансовые активы относятся к категории «прочих» бизнес-моделей и оцениваются по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

При первоначальном признании финансовые активы и финансовые обязательства, в последующем оцениваемые по амортизированной стоимости с применением метода ЭСП, признаются Группой по

справедливой стоимости, увеличенной на затраты, непосредственно связанные с приобретением финансового актива или выпуском финансового обязательства.

***Дата признания***

Все стандартные операции по покупке и продаже финансовых активов отражаются на дату операции, т. е. на дату, когда Группа берет на себя обязательство по покупке актива.

К стандартным операциям по покупке или продаже относятся операции по покупке или продаже финансовых активов, в рамках которых требуется поставка активов в сроки, установленные законодательством или принятые на рынке.

***Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости***

*Амортизированная стоимость* — сумма, в которой оценивается финансовый актив или финансовое обязательство при первоначальном признании, за вычетом выплат в счет погашения основной суммы долга, увеличенная или уменьшенная на величину накопленной амортизации — рассчитанной с использованием метода эффективной процентной ставки, — разницы между указанной первоначальной суммой и суммой к выплате при наступлении срока погашения, и, применительно к финансовым активам, скорректированная с учетом оценочного резерва под убытки.

*Метод эффективной процентной ставки (ЭСП)* — это метод, применяемый для расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства, а также для распределения и признания процентной выручки или процентных расходов в составе прибыли или убытка на протяжении соответствующего периода. ЭСП соответствует ставке, при которой обеспечивается точное дисконтирование всех будущих денежных платежей или поступлений от финансового инструмента.

Оценка финансовых активов, квалифицированных как оцениваемые по амортизированной стоимости по срокам выдачи более 1 года, осуществляется Группой с использованием метода эффективной ставки процента. По финансовым активам, размещенным на срок меньше 1 года, процентный доход рассчитывается с применением номинальной ставки.

***Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыли и убытки***

После первоначального признания все финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток или прочий совокупный доход, оцениваются (переоцениваются) по справедливой стоимости. Группа осуществляет переоценку финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток один раз в квартал на отчетную дату, а также на дату полного или частичного выбытия (реализации, погашения).

***Взаимозачет***

Финансовые активы и обязательства сворачиваются, и свернутая сумма показывается в отчете о финансовом положении, когда существует юридически закрепленное право зачесть активы и обязательства и имеется намерение произвести урегулирование на нетто-основе либо реализовать актив и исполнить обязательство одновременно. Доходы и расходы не сворачиваются в отчете о совокупном доходе, если иное

не требуется или не допускается в соответствии с требованиями МСФО.

#### **Депозиты**

В случае размещения временно свободных денежных средств в долгосрочные депозиты (на срок более 12 месяцев) в кредитных учреждениях Группа учитывает их по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Средства в кредитных учреждениях отражаются за вычетом резервов под обесценение (в случае его наличия).

Краткосрочные депозиты (со сроком размещения в кредитных учреждениях менее 12 месяцев) Группа классифицирует как денежные средства и их эквиваленты (если срок менее 90 дней) или как краткосрочные финансовые вложения (если срок более 90 дней).

#### **Дебиторская задолженность**

Дебиторская задолженность в общем случае отражается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента. Торговая дебиторская задолженность в виде вознаграждения за услуги доверительного управления имеет в основном краткосрочный характер. Группа оценивает торговую дебиторскую задолженность по цене сделки, если дебиторская задолженность не содержит значительного компонента финансирования или когда Группа ожидает, что период между передачей Группой услуги покупателю (клиенту) и оплатой покупателем (клиентом) этой услуги составит не более одного года.

Группа тестирует дебиторскую задолженность на обесценение. Резерв создается при наличии объективных свидетельств того, что Группа не сможет взыскать задолженность.

#### **Финансовые обязательства**

Все финансовые обязательства при первоначальном признании учитываются по справедливой стоимости, впоследствии - либо по амортизированной стоимости, либо по справедливой стоимости через прибыль и убыток.

Финансовые обязательства представлены, в основном:

- кредиторской задолженностью, которая состоит из кредиторской задолженности по операциям, осуществляемым Группой в ходе обычной хозяйственной деятельности, и иной задолженности, возникшей в результате сделок купли-продажи активов и обязательств;
- обязательствами по договорам аренды.

Группа применяет следующий принцип деления кредиторской задолженности на краткосрочную и долгосрочную. Кредиторская задолженность, срок погашения по которой с отчетной даты наступает в течение 12 месяцев, относится к краткосрочной кредиторской задолженности. Кредиторская задолженность, срок погашения по которой с отчетной даты наступает более чем через 12 месяцев, относится к долгосрочной кредиторской задолженности.

#### **Обесценение финансовых активов**

Группа оценивает в конце каждого отчетного периода, имеется ли обесценение финансового актива



или группы финансовых активов.

Группа оценивает ожидаемые кредитные убытки (ОКУ) на постоянной основе. Ожидаемые кредитные убытки – это оценка приведенной стоимости будущих недополученных денежных средств, взвешенная с учетом вероятности. Оценка ожидаемых кредитных убытков является объективной и определяется посредством расчета диапазона возможных исходов. Оценка ожидаемых кредитных убытков выполняется на основе четырех компонентов, используемых Группой: вероятность дефолта, величина требования, подверженная риску дефолта, убыток в случае дефолта и срок до погашения по договору.

Группа создает резерв под обесценение по финансовым активам, когда существует вероятность того, что не удастся взыскать основную сумму долга и вознаграждения в соответствии с условиями выданных займов, ценных бумаг, удерживаемых до погашения, и прочих финансовых активов, учитываемых по первоначальной и амортизированной стоимости.

Резерв под обесценение финансовых активов определяется как разница между балансовой стоимостью актива и текущей стоимостью прогнозируемых будущих денежных поступлений, включая суммы, возмещаемые по гарантиям и обеспечениям, дисконтированных по первоначальной эффективной процентной ставке финансового инструмента.

Для инструментов, по которым не установлены фиксированные сроки погашения, прогнозируемые будущие денежные потоки дисконтируются с использованием периодов, в течение которых Компания рассчитывает реализовать финансовый инструмент.

Формирование резерва основывается на прошлом опыте и суждениях менеджмента в отношении уровня убытков, которые наиболее вероятно будут признаны по активам каждой категории исходя из возможностей должника исполнить принятые на себя обязательства.

Изменения резерва отражаются в консолидированном отчете прибыли и убытке и прочем совокупном доходе за соответствующий период. Когда задолженность не может быть погашена, она подлежит списанию за счет суммы созданного резерва под обесценение.

#### ***Прекращение признания финансовых активов и обязательств***

##### ***Финансовые активы***

Финансовый актив (или, где применимо, часть финансового актива, или часть группы аналогичных финансовых активов) прекращает признаваться, если:

- истекли права на получение денежных потоков;
- Группа передала свои права на получение денежных потоков от актива либо сохранила права на получение денежных потоков от актива, но приняла обязательство выплатить их полностью без существенной задержки третьей стороне на условиях "транзитного" соглашения;
- Группа либо:
  - а) передала практически все риски и выгоды по активу, или
  - б) не передала, но не сохранила за собой все риски и выгоды от владения активом, - передала контроль над активом.

### *Финансовые обязательства*

Финансовое обязательство прекращает быть признанным, когда обязательство исполнено или аннулировано, или срок его действия истек.

Когда существующее финансовое обязательство заменяется другим обязательством перед тем же кредитором на существенно отличающихся условиях или условия существующего обязательства существенно изменены, такой обмен или изменение рассматриваются как прекращение признания первоначального обязательства и признание нового обязательства, и разница в соответствующей балансовой стоимости признается в составе прибыли или убытка.

### **3.3. Уставный капитал и дивиденды.**

#### *Уставный капитал*

Уставный капитал (приобретенные участниками доли) классифицируется в категорию собственного капитала.

Согласно учредительным документам ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал» участник может выйти из общества путем отчуждения доли обществу независимо от согласия других участников или общества с выплатой ему действительной стоимости его доли или выдачей ему в натуре имущества такой же стоимости с согласия этого участника.

Руководство пришло к выводу, что несмотря на то, что доли участников Компании соответствуют определению инструментов с правом обратной продажи в соответствии с МСФО, условия и характеристики этих инструментов позволяют использовать исключения, предусмотренные МСФО (п.п. 16А и 16В МСФО (IAS) 32 «Финансовые инструменты: представление») и классифицировать уставный капитал в категорию собственного капитала.

#### *Дивиденды*

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из капитала Группы на отчетную дату только в том случае, если они были объявлены до отчетной даты включительно. Информация о таких дивидендах раскрывается в отчетности, когда они предложены до отчетной даты или предложены или объявлены после отчетной даты, но до даты утверждения финансовой отчетности.

### **3.4. Основные средства.**

Основные средства учитываются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Исходя из принципа существенности и соотношения выгод и затрат, Группа учитывает объекты, имеющие первоначальную стоимость менее 40 тыс. руб., как расходы текущего периода.

Амортизация объекта основных средств начинается начисляться с даты готовности объекта к эксплуатации. Амортизация начисляется линейным способом по всем группам основных средств.

Применяемые сроки полезного использования: здания и сооружения – 10-40 лет; транспортные средства 7-10 лет, мебель 5-7 лет, офисное оборудование – 1,5-6 лет, прочий инвентарь – 3-7 лет.

Амортизируемая величина - первоначальная стоимость актива или другая сумма, принимаемая за первоначальную стоимость, за вычетом его ликвидационной стоимости. Под ликвидационной стоимостью объекта основных средств понимается расчетная сумма, которая могла бы быть получена на текущий момент от выбытия объекта после вычета затрат на выбытие при достижении объектом окончания срока полезного использования.

Если ликвидационная стоимость объекта основных средств является незначительной исходя из критериев существенности, то при расчете амортизируемой величины объекта она не учитывается. Незначительной признается ликвидационная стоимость, составляющая 10% от первоначальной стоимости объекта основных средств.

Расчетная ликвидационная стоимость, срок полезного использования и способ начисления амортизации объекта основных средств пересматриваются в конце каждого отчетного года

Улучшения арендованной собственности амортизируются в зависимости от продолжительности договора аренды. Остаточная стоимость, срок полезного использования, методы пересматриваются и корректируются по мере необходимости и на конец каждого отчетного периода.

Основные средства тестируются на обесценение, когда имеются доказательства или изменения, которые свидетельствуют, что их текущая стоимость не может быть возмещена.

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

Основное средство списывается с баланса при выбытии или тогда, когда дальше не ожидается будущей экономической выгоды от его использования или выбытия. Любой доход или убыток, возникающий от списания актива (рассчитываемый как разница между поступлениями от выбытия и балансовой стоимостью актива), включается в отчет по совокупному доходу в том году, в котором актив списывается.

### **3.5. Кредиты и займы.**

Выпущенные финансовые инструменты или их компоненты классифицируются как обязательства, если в результате договорного соглашения Группа имеет обязательство либо перевести денежные средства или иные финансовые активы держателя, либо исполнить обязательство иным образом. Такие инструменты включают в себя средства клиентов, выпущенные долговые ценные бумаги и прочие заемные средства. После первоначального признания кредиты и займы впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной процентной ставки. Прибыли и убытки признаются в составе отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе при прекращении признания обязательств, а также в расходах по амортизации данных финансовых обязательств. Если Группа приобретает свое

собственное долговое обязательство, то оно исключается из Консолидированного отчета о финансовом положении, а разница между балансовой стоимостью обязательства и выплаченным возмещением по сделке включается в прибыль или убыток в состав отчета о совокупном доходе.

### **3.6. Инвестиционное имущество.**

Инвестиционное имущество представляет собой объекты недвижимости (здания, сооружения, земля) передаваемые Группой во временное владение или пользование по договору операционной аренды.

Инвестиционным имуществом признается имущество, находящееся в собственности Группы и предназначенное для получения арендных платежей, предоставляемое во временное пользование по одному или нескольким договорам аренды, продажа которого в течение 12 месяцев с даты классификации в качестве инвестиционного имущества, Группой не планируется.

Объекты инвестиционного имущества подлежат признанию при одновременном выполнении следующих условий: объект способен приносить Группе экономические выгоды в будущем; стоимость объекта может быть надежно определена.

Дополнительные критерии: объект будет использован для получения арендных платежей, объект будет предоставлен во временное пользование по одному или нескольким договорам аренды, объект будет предоставлен во временное пользование лицу, юридическому лицу, не являющемуся владельцем Группы, объект не предназначен для продажи в ходе обычной деятельности.

После первоначального признания Группа учитывает инвестиционное имущество по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Амортизируемая величина определяется как первоначальная стоимость объектов инвестиционного имущества, за вычетом ликвидационной стоимости. Если ликвидационная стоимость объекта инвестиционного имущества является незначительной Группа вправе ее не учитывать при расчете амортизируемой величины объекта. Начисление амортизации по объектам инвестиционного имущества отражается в бухгалтерском учете ежемесячно линейным способом.

Применяемые сроки полезного использования: здания и сооружения – 10-40 лет.

Инвестиционное имущество подлежит проверке на обесценение на конец каждого отчетного года.

Инвестиционное имущество прекращает признаваться при выбытии или когда не предвидится никаких будущих экономических выгод от его использования.

### **3.7. Прочие активы.**

#### *Авансы и предоплаты*

Авансы и предоплаты состоят из сумм, отражаемых по стоимости приобретения, которые приблизительно равны их справедливой стоимости, так как ожидается, что эти активы будут реализованы в течение года с момента окончания отчетного периода.

### Запасы

Запасы признаются в учете в момент перехода к Группе всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на эти запасы или с их фактическим получением.

Первоначальной стоимостью запасов, признается сумма фактических затрат на их приобретение, доставку и приведение их в состояние, пригодное для использования, включая налог на добавленную стоимость.

Запасы оцениваются по стоимости каждой единицы. Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, Группа осуществляет их оценку по методу ФИФО. Стоимость запасов признается в составе расходов при их передаче для выполнения работ, оказания услуг

Запасы в дальнейшем оцениваются по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой возможной цене продажи.

### 3.8. Аренда.

На основании МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды в момент его заключения. Группа признает актив в форме права пользования и соответствующее обязательство по аренде в отношении всех договоров аренды, в которых она является арендатором. Группа вправе на основании профессионального суждения принять решение о непризнании актива в форме права пользования и обязательства по аренде в отношении следующих позиций:

- договор краткосрочной аренды (договор, по которому на дату начала арендных обязательств предусмотренный срок аренды составляет не более 12 месяцев);
- договор аренды, в котором базовый актив имеет низкую стоимость (под низкой стоимостью понимается стоимость актива, как если бы он был новым, вне зависимости от возраста актива на момент предоставления его в аренду, менее 300 000 руб.).

В отношении этих договоров аренды Группа признает арендные платежи в качестве расходов на линейной основе в течение срока аренды, за исключением случаев, когда другой метод распределения расходов более точно соответствует распределению экономических выгод от арендованных активов во времени.

Группой принято решение о применении разрешенного упрощения практического характера - не отделять компоненты, которые не являются арендой, от компонентов аренды и учитывать их в качестве единого компонента аренды. Данное упрощение касается договоров с определенными суммами, сопутствующих договору аренды и заключенных с арендодателем.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, дисконтированных с использованием ставки, заложенной в договоре аренды, которые не были уплачены на дату вступления договора аренды в силу. Если эту ставку невозможно определить, Группа использует

рыночную ставку привлечения дополнительных заемных средств (используется значение безрисковой ставки, скорректированной на величину ключевой ставки).

После даты начала аренды обязательство по аренде оценивается путем увеличения балансовой стоимости на сумму процентов по обязательству по аренде (с использованием метода эффективной процентной ставки) и уменьшения балансовой стоимости на сумму осуществленных арендных платежей.

Группа оценивает актив в форме права пользования с применением модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и убытков от обесценения. Активы в форме права пользования амортизируются линейным методом в течение более короткого из двух периодов: срока аренды или срока полезного использования базового актива.

### **3.9. Налогообложение.**

Налоговые активы и обязательства за текущий и предыдущие периоды оцениваются в сумме, которая, как ожидается, будет возмещена или уплачена в налоговые органы. Налоговые ставки и налоговое законодательство, применяемые для расчета суммы отложенных налоговых активов и обязательств, соответствуют налоговому законодательству РФ, которое действует на отчетную дату.

Текущие расходы по налогу на прибыль рассчитываются в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются в отношении временных разниц с использованием балансового метода. Отложенный налог на прибыль для целей финансовой отчетности отражается по всем временным разницам, возникающим между налоговой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью, за исключением случаев, когда отложенный налог на прибыль возникает в результате первоначального признания актива, или обязательства в сделке, которая не является объединением предприятий и на момент сделки не оказывает влияния ни на бухгалтерскую прибыль, ни на налогооблагаемую прибыль или убыток.

Отложенный налоговый актив признается только в той степени, в какой существует вероятность того, что будет получена налогооблагаемая прибыль, против которой вычитаемые временные разницы могут быть зачтены. Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитываются по налоговым ставкам, которые, как ожидается, будут применяться к периоду, когда актив будет реализован, а обязательство погашено.

Отложенный налог, относящийся к статьям, признанным непосредственно в капитале, признается в составе капитала. Отложенные налоговые активы и отложенные налоговые обязательства отражаются развернуто в консолидированном отчете о финансовом положении Группы.

### **3.10. Нематериальные активы.**

Нематериальные активы при первоначальном признании отражаются по стоимости приобретения.

После первоначального признания нематериальные активы отражаются по стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения. Срок полезного использования нематериальных активов может быть определенным или неопределенным.

Нематериальные активы с определенным сроком использования амортизируются в течение срока полезного использования от 1 года до 10 лет, и тестируются на обесценение. В случае наличия признаков обесценения, нематериальный актив должен быть обесценен. Сроки и порядок амортизации нематериальных активов с определенным сроком полезного использования пересматриваются, как минимум, в конце каждого финансового года.

Нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования не амортизируются, а проверяются на предмет обесценения ежегодно, или в индивидуальном порядке, или как единицы, генерирующей денежные средства.

Затраты, связанные с поддержанием компьютерного программного обеспечения, признаются как расходы по мере их возникновения.

### **3.11. Условные обязательства.**

На дату составления финансовой отчетности может существовать ряд условий, которые в дальнейшем под воздействием одного или нескольких факторов, не определенных на дату составления финансовой отчетности, могут привести к убыткам или возникновению обязательств для Группы.

Руководство Группы оценивает сумму таких возможных будущих обязательств.

Если отсутствует надежная оценка обязательства и отсутствует высокая вероятность того, что потребуется отток экономических ресурсов для погашения данного обязательства, Группа классифицирует данное обязательство как условное и не признает его в Консолидированном отчете о финансовом положении.

Оценка производится на основе предположений и включает в себя фактор субъективности. При определении величины возможных потерь в результате судебных или налоговых разбирательств с участием Группы или требований, которые могут быть предъявлены в виде исков к Группе, руководство Группы, в результате консультаций с юристами и налоговыми консультантами, оценивает как перспективы таких судебных или налоговых разбирательств и предъявления таких требований в судебном порядке, так и возможные суммы возмещения, которое противоположная сторона требует или может потребовать в суде.

Условное обязательство признается существенным, если сумма такого обязательства превышает 10% от показателя величины капитала в консолидированный отчет о финансовом положении Группы за отчетный период.

Условные активы не признаются в консолидированном отчете о финансовом положении, но раскрываются в Примечаниях к консолидированной финансовой отчетности в случаях, когда получение экономической выгоды является вероятным.

### **3.12. Признание доходов.**

#### **Выручка**

В соответствии с МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» Группа понимает под выручкой валовое поступление экономических выгод за определенный период в ходе обычной деятельности Группы, приводящее к увеличению капитала, не связанного с взносами ее участников.

Выручка оценивается по справедливой стоимости и представляет собой цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.

### **3.13. Признание расходов.**

Руководствуясь принципом консерватизма, Группа признает расходы по мере их возникновения в том отчетном периоде, в котором они возникают, исходя из условий сделок, в ходе обычной хозяйственной деятельности.

### **3.14. Вознаграждения работникам.**

Начисление заработной платы, взносов в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд обязательного медицинского страхования и Фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий проводится в том периоде, когда услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

### **3.15. События после отчетной даты.**

Финансовая отчетность корректируется на события, произошедшие между отчетной датой и датой, когда финансовая отчетность утверждена к выпуску, при условии, что они свидетельствуют об условиях, существовавших на конец отчетного периода. События, которые свидетельствуют о возникновении их после окончания отчетного периода, раскрываются в отчетности, но не корректируют ее.

## **4. Важные бухгалтерские оценки и существенные вопросы, требующие профессионального суждения в применении учетной политики.**

В соответствии с МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» результат изменения в любой бухгалтерской оценке Группа признает перспективно (начиная с текущей отчетной даты и применительно к будущим периодам) путем включения его в прибыль или убыток в периоде, когда произошло изменение, если оно влияет только на данный период, или в периоде, когда произошло изменение, и в будущих периодах, если оно влияет на данный и будущие периоды.

Изменение в бухгалтерской оценке признается путем корректировки балансовой стоимости



соответствующих активов, обязательств или статей собственного капитала.

#### ***Признание отложенного налогового актива***

Признанные отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против будущих налогов на прибыль, и отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенный налоговый актив признается только в том случае, если использование соответствующего налогового вычета является высоковероятным.

Это предполагает наличие временных разниц, восстановление которых ожидается в будущем, и наличие достаточной будущей налогооблагаемой прибыли для произведения вычетов. Определение будущей налогооблагаемой прибыли и суммы налоговых вычетов, вероятных к зачету в будущем, основано на среднесрочном бизнес-плане, подготовленном руководством, и результатах его экстраполяции на будущее.

#### ***Первоначальное признание операций со связанными сторонами***

В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со связанными сторонами. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 финансовые инструменты должны первоначально отражаться по справедливой стоимости. Если активный рынок для таких операций отсутствует, то 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 ставки процента.

#### ***Срок полезного использования и ликвидационная стоимость основных средств и инвестиционного имущества***

Срок полезного использования актива - период времени, на протяжении которого, как ожидается, объект будет использоваться Группой. Ликвидационная стоимость - расчетная сумма, которую Группа могла бы получить на текущий момент от выбытия актива после вычета расчетных затрат на выбытие, если бы состояние данного актива и срок его службы были такими, какие ожидаются по окончании срока его полезного использования.

Ликвидационная стоимость и срок полезного использования актива анализируются Группой на предмет возможного пересмотра как минимум по состоянию на дату окончания каждого отчетного года.

#### ***Оценка ожидаемых кредитных убытков по финансовым активам, оцениваемым по амортизированной стоимости***

Не реже чем на каждую отчетную дату Группа оценивает величину ожидаемых кредитных убытков на основании исторического опыта кредитных потерь с учетом прогнозных оценок в зависимости от ожидаемого срока действия финансового актива. Группа регулярно проводит анализ финансового состояния дебиторов, а также отслеживает кредитные рейтинги банков, в которых открыты расчетные и депозитные счета.

При оценке резерва под ожидаемые кредитные убытки Группа использует свое профессиональное суждение и утвержденную локальным актом методику.

#### **Оценка основных средств, инвестиционного имущества и арендных обязательств**

Основные средства, инвестиционное имущество, актив в форме прав пользования и арендное обязательство подвержены влиянию оценок и допущений. Профессиональное суждение принимается по сроку аренды используемых в своей деятельности нежилых помещений и ставке дисконтирования на основании доступной информации по ставкам заимствования кредитных средств, для отражения долгосрочной аренды. Оценка срока аренды проводится Группой с учетом ожидаемых планов руководства и вероятности исполнения опционов на продление аренды.

Основные допущения в отношении будущих событий, в отношении которых может возникнуть необходимость внесения корректировок в балансовую стоимость активов и обязательств в течение следующего отчетного периода связаны с активом в форме прав пользования и обязательства по договору аренды, которые пересматриваются при изменении срока аренды, либо при изменении оценки опциона на заключение договора купли-продажи базового актива, а также в случае заключения нового договора аренды, рассматриваемого как долгосрочный.

Для подтверждения корректного отражения в отчетности сведений о стоимости активов Группа проводит не реже одного раза в год тест на обесценение остаточной и ликвидационной стоимости.

### **5. Новые стандарты и интерпретации.**

#### **Стандарты, которые выпущены, но не вступили в силу**

На дату утверждения данной консолидированной финансовой отчетности Группа не применяла следующие новые и пересмотренные МСФО, которые были выпущены, но вступили в силу:

#### **Стандарты и интерпретации**

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 «Продажа или взнос активов инвестором в совместное или зависимое предприятие»

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

Поправки к МСБУ (IAS) 1 «Долгосрочные обязательства с ковенантами»

Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7 «Соглашения о финансировании поставщика»

Поправки к МСБУ (IAS) 16 «Обязательства по аренде при продаже с обратной арендой»

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Ограничения, связанные с конвертацией валют»

Руководство Группы не ожидает, что применение упомянутых выше стандартов окажет

существенное влияние на финансовую отчетность Группы в будущих периодах.

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

Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСБУ (IAS) 28 применяются к случаям продажи или вноса активов между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием. В частности,

#### **Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее**

Дата будет определена  
КМСФО  
1 января 2024 года

1 января 2024 года

1 января 2024 года

1 января 2024 года

1 января 2025 года

поправки разъясняют, что прибыли или убытки от потери контроля над дочерней организацией, которая не является бизнесом, в сделке с ассоциированной организацией или совместным предприятием, которые учитываются методом долевого участия, признаются в составе прибылей или убытков материнской компании только в доле других несвязанных инвесторов в этой ассоциированной организации или совместном предприятии. Аналогично, прибыли или убытки от переоценки до справедливой стоимости оставшейся доли в прежней дочерней организации (которая классифицируется как инвестиция в ассоциированную организацию или совместное предприятие и учитывается методом долевого участия) признаются бывшей материнской компанией только в доле несвязанных инвесторов в новую ассоциированную организацию или совместное предприятие.

Дата вступления в силу должна быть определена Советом по МСФО, однако разрешено досрочное применение. Руководство Группы не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

Поправки к МСБУ (IAS) 1 затрагивают только представление обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных в отчете о финансовом положении, но не сумму или время признания какого-либо актива, обязательства, дохода или расходов либо информацию, раскрываемую о таких статьях.

В данных поправках уточняется, что обязательство классифицируется в качестве долгосрочного, если у организации есть право на дату окончания отчетного периода отложить погашение обязательства по меньшей мере на 12 месяцев. Классификация зависит только от наличия такого права и зависит от ожиданий касательно того, воспользуется ли организация правом перенести урегулирование обязательства на более поздний срок; объясняется, что права существуют, если соблюдены требования ограничительных условий на конец отчетного периода; а также вводится определение «погашения» с целью внести ясность, что под погашением подразумевается передача контрагенту денежных средств, долевых инструментов, других активов или услуг.

Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или позднее, допускается досрочное применение. Руководство Группы не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на консолидированную финансовую отчетность Группы.

#### **Поправки к МСБУ (IAS) 1 «Долгосрочные обязательства с ковенантами»**

Поправки к МСФО (IAS) 1 уточняют, что только ковенанты, которые организация обязана соблюдать на конец отчетного периода или до нее, влияют на право организации отсрочить погашение обязательства в течение как минимум двенадцати месяцев после отчетной даты (и, следовательно, должны быть учитываться при оценке классификации обязательства как краткосрочного или долгосрочного). Такие

ковенанты влияют на наличие права на конец отчетного периода, даже если соблюдение условия оценивается только после отчетной даты.

Поправки применяются ретроспективно в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или позднее, допускается досрочное применение. Руководство Группы не ожидает, что применение данных поправок в будущем окажет эффект на консолидированную финансовую отчетность Группы.

**Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» — «Соглашения о финансировании поставщика»**

Поправки к МСФО (IAS) 7 включают указание в отношении раскрытия информации о соглашениях финансирования поставщиков, которая позволяет пользователям оценить влияние таких соглашений на обязательства и денежные потоки организации. Кроме того, в МСФО (IFRS) 7 на примере договоров финансирования поставщиков было представлено раскрытие информации о подверженности организации концентрации риска ликвидности.

Определение термина «соглашение о финансировании поставщиков» не представлено. Вместо этого в поправках содержится описание характеристик соглашения, в отношении которого организация должна предоставлять информацию.

Для достижения цели раскрытия организация должна представить следующую информацию в целом по соглашениям о финансировании поставщиков:

- условия договоров;
- балансовую стоимость и строки в отчете о финансовом положении, где представлены обязательства, являющихся частью таких соглашений;
- балансовые суммы и связанные строки финансовой отчетности, по которым поставщики уже получили платежи от финансовых организаций;
- диапазон сроков оплаты по финансовым обязательствам, которые являются частью соглашения о финансировании поставщиков, и сопоставимые срока оплаты по торговой кредиторской задолженности, которая не является частью соглашения о финансировании поставщиков;
- информацию о риске ликвидности.

Поправки содержат переходные положения, действующие в отношении первого годового отчетного периода, в котором организация начинает их применять, и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

**Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» — «Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой»**

Поправки к МСФО (IFRS) 16 добавляют требования к последующей оценке для операций продажи с обратной арендой, которые соответствуют положениям МСФО (IFRS) 15 для учета в качестве операции

продажи актива. Продавец-арендатор должен определить арендные платежи или пересмотренные арендные платежи таким образом, чтобы продавец-арендатор не признавал бы никакой суммы прибыли или убытка в отношении оставшегося у него права пользования.

Применение требований данных поправок не препятствует признанию продавцом-арендатором прибыли или убытка, относящихся к частичному или полному прекращению аренды. В отсутствие новых требований продавец-арендатор мог бы признать прибыль в отношении оставшегося у него права пользования исключительно в результате переоценки обязательства по аренде (например, в результате модификации договора аренды или изменения срока аренды) на основании общих требований МСФО (IFRS) 16. Это в особенности могло бы касаться продажи с обратной арендой, предусматривающей переменные арендные платежи, которые не зависят от индекса или ставки.

В рамках данных поправок МСФО внес новый пример в МСФО (IFRS) 16, иллюстрирующий последующую оценку актива в форме права пользования и обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой, когда платежи предусматривают переменную часть, не зависящую от индекса или ставки. В представленных примерах также разъясняется, что обязательство, возникающее в результате операции продажи с обратной арендой, которая удовлетворяет требованиям МСФО (IFRS) 15 для учета в качестве продажи актива, является обязательством по аренде.

Поправки применяются в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты. Допускается досрочное применение.

***Интерпретации МСФО и КИМСФО, принятые в текущем году.***

Группа применила все стандарты МСФО и интерпретации, которые относятся к ее операционной деятельности и действуют в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года.

- МСФО (IAS) 17 «Договоры страхования» (включая поправки к МСФО (IAS) 17 от июня 2020 года и декабря 2021 года)
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и Практическим рекомендациям № 2 по МСФО «Формирование суждений о существенности» — «Раскрытие информации об учетной политике»
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» — «Отложенный налог на прибыль, связанный с активами и обязательствами, возникающими в результате одной операции»
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налог на прибыль» — «Международная налоговая реформа — правила модели Pillar 2»
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» — «Определение бухгалтерских оценок»

Применение указанных стандартов и поправок не оказало влияния на финансовое положение, результаты деятельности и движение денежных средств Группы.

6. Основные средства.

Движение основных средств за 2022 и 2023 годы представлено в таблице:

	Основные средства в собственности			Активы в форме прав пользования	Всего
	Мебель и предметы интерьера	Компьютеры и оргтехника	Транспортные средства	Земля, здания и сооружения	
<b>На 01 января 2022 года</b>					
Первоначальная стоимость	1 227	2 787	5 820	48 291	58 125
Накопленная амортизация	(1 106)	(2 676)	(3 584)	(18 780)	(26 146)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>121</b>	<b>111</b>	<b>2 236</b>	<b>29 511</b>	<b>31 979</b>
<b>За 2022 год</b>					
Поступило	-	400	-	30 261	30 661
Выбыло (первоначальная стоимость)	-	(232)	-	(48 291)	(48 523)
Начисление амортизации	(50)	(133)	(628)	(3 520)	(4 331)
Выбыло (накопленная амортизация)	-	232	-	21 444	21 676
<b>На 31 декабря 2022 года</b>					
Первоначальная стоимость	1 227	2 955	5 820	30 261	40 263
Накопленная амортизация	(1 156)	(2 577)	(4 212)	(856)	(8 801)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>71</b>	<b>378</b>	<b>1 608</b>	<b>29 405</b>	<b>31 462</b>
<b>За 2023 год</b>					
Приобретение дочерних компаний	-	-	4 734	547	5 281
Поступило	-	-	13 653	-	13 653
Выбыло (первоначальная стоимость)	-	(240)	(5 820)	-	(6 060)
Начисление амортизации	(21)	(175)	(663)	(10 231)	(11 090)
Выбыло (накопленная амортизация)	-	240	4 213	-	4 453
<b>На 31 декабря 2023 года</b>					
Первоначальная стоимость	1 227	2 715	18 387	30 808	53 137
Накопленная амортизация	(1 177)	(2 512)	(662)	(11 087)	(15 438)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>50</b>	<b>203</b>	<b>17 725</b>	<b>19 721</b>	<b>37 699</b>

В составе основных средств по классу «Активы в форме прав пользования» отражены активы в форме права пользования офисными помещениями и парковочными местами.

Основных средств, переданных в залог третьей стороне в качестве обеспечений, нет.

Неамортизируемых основных средств, а также основных средств, пригодных к использованию, но не используемых, нет.

Признаков обесценения основных средств не выявлено.

#### **7. Инвестиционное имущество.**

Движение инвестиционного имущества за 2023 и 2022 годы представлено в таблице:

	Недвижимость	Всего
<b>На 01 января 2022 года</b>		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(3 941)	(3 941)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>81 081</b>	<b>81 081</b>
<b>За 2022 год</b>		
Начисление амортизации	(685)	(685)
<b>На 31 декабря 2022 года</b>		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(4 626)	(4 626)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>80 396</b>	<b>80 396</b>
<b>За 2023 год</b>		
Начисление амортизации	(649)	(649)
<b>На 31 декабря 2023 года</b>		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(5 275)	(5 275)
<b>Остаточная стоимость</b>	<b>79 747</b>	<b>79 747</b>

Инвестиционное имущество - основное средство (квартира), переданная в аренду. По состоянию на 31 декабря 2023 года проведен тест на обесценение инвестиционного имущества. Рыночная стоимость квартиры превышает ее балансовую стоимость. Признаки обесценения отсутствуют.

#### **8. Запасы.**

Запасы представляют собой:

	31.12.2023	31.12.2022
Материалы	141	1
Товары	1 455	-
<b>Итого</b>	<b>1 596</b>	<b>1</b>

### 9. Авансы выданные.

Выданные авансы представлены в следующей таблице:

	31.12.2023	31.12.2022
Авансы по ремонтно-строительным работам	18 160	-
Авансы по закупкам запасов	685	-
Авансы, выданные по информационно-технологическим услугам	455	447
Авансы, выданные по юридическим, консалтинговым услугам	400	15
Прочие	650	3
Резерв по обесценению авансов выданных	(4)	-
<b>Итого</b>	<b>20 346</b>	<b>465</b>

Авансы под приобретение основных средств отсутствуют.

Движение резерва по обесценению авансов выданных представлено ниже:

	31.12.2023	31.12.2022
На начало периода	-	-
Начислено	(4)	-
Восстановлено	-	-
На конец периода	(4)	-

### 10. Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность.

Дебиторская задолженность по основной деятельности представляет собой задолженность клиентов по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами - в сумме 4 800 тысяч рублей. Вся дебиторская задолженность является краткосрочной, срок погашения - менее 30 дней.

Состав дебиторской задолженности представлен в таблице:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Финансовая дебиторская задолженность</b>	<b>5 378</b>	<b>4 646</b>
Дебиторская задолженность по основной деятельности (расчеты с покупателями и заказчиками)	4 826	4 500
Проценты, начисленные по депозитам	288	105
Прочая дебиторская задолженность	290	41
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(26)	-
<b>Нефинансовая дебиторская задолженность</b>	<b>2 316</b>	<b>132</b>
Переплата по прочим налогам и страховым взносам	2 316	132
<b>Итого</b>	<b>7 694</b>	<b>4 778</b>



Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности представлено ниже.

	2023 год	2022 год
На 1 января	-	-
Начислено	(26)	-
Восстановлено	-	-
На 31 декабря	(26)	-

#### 11. Денежные средства и их эквиваленты.

В настоящем отчете используются следующие термины в указанных значениях:

- денежные средства — это денежные средства в кассе и депозиты до востребования;
- эквиваленты денежных средств – это краткосрочные высоколиквидные инвестиции, легко обратимые в заранее известные суммы денежных средств и подверженные незначительному риску изменения их стоимости;
- потоки денежных средств – это поступления и выплаты денежных средств и эквивалентов денежных средств;
- операционная деятельность – это основная приносящая доход деятельность и прочая деятельность, отличная от инвестиционной и финансовой деятельности;
- инвестиционная деятельность – это приобретение и выбытие долгосрочных активов и других инвестиций, не относящихся к эквивалентам денежных средств;
- финансовая деятельность – деятельность, которая приводит к изменениям в размере и составе внесенного капитала и заемных средств.

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства и их эквиваленты представлены безналичными денежными средствами на расчетных и депозитных счетах компаний Группы:

	31.12.2023	31.12.2022
<b>Денежные средства и их эквиваленты</b>		
Денежные средства на банковских счетах, в т.ч.:	4 015	2 567
Райффайзенбанк	1 842	1 315
Газпромбанк	1 388	1 206
Сбербанк	597	
Экспобанк	157	21
Банк ВТБ	31	25
Резервы под обесценение денежных средств на банковских счетах, в т.ч.:	(3)	(8)
Газпромбанк	(3)	(4)
Райффайзенбанк	-	(3)
Денежные средства в кассе	277	-

Денежные средства в пути	1	-
Депозиты сроком менее 3 месяцев	41 800	24 000
Резервы под обесценение депозитов	(49)	(87)
<b>Итого</b>	<b>46 041</b>	<b>26 472</b>

Движение резерва под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах представлено ниже:

	2023 год	2022 год
<b>На 1 января</b>	<b>(95)</b>	<b>(126)</b>
Начислено	-	(224)
Восстановлено	43	255
<b>На 31 декабря</b>	<b>(52)</b>	<b>(95)</b>

Сверка сумм, содержащихся в консолидированном отчете о движении денежных средств, с аналогичными статьями, представленными в консолидированном отчете о финансовом положении:

	31.12.2023	31.12.2022
Остаток денежных средств и их эквивалентов, представленные в консолидированном отчете о движении денежных средств	46 093	26 567
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(52)	(95)
<b>Денежные средства и их эквиваленты, представленные в консолидированном отчете о финансовом положении</b>	<b>46 041</b>	<b>26 472</b>

Компании Группы размещают свободные денежные средства в краткосрочные депозиты (сроком до 3 месяцев), которые учитываются как денежные средства и их эквиваленты.

Краткосрочные депозиты были размещены по рыночным ставкам. Метод ЭПС не применялся.

По состоянию на 31 декабря 2023 г. депозиты в сумме 23 000 размещены в Газпромбанке (АО), в сумме 18 800 в Сбербанке (ПАО) на срок менее 90 дней. Данные депозиты признаны как денежные эквиваленты.

По состоянию на 31 декабря 2022 г. депозиты в сумме 24 000 размещены в Газпромбанке (АО) на срок менее 90 дней. Данные депозиты признаны как денежные эквиваленты.

Денежные средства на расчетных счетах, использование которых ограничено, по состоянию на 31.12.2023 и на 31.12.2022 отсутствуют.

В 2023 году Группой была произведена инвестиционная операция, не требовавшая использования денежных средств и их эквивалентов, и не включенная в консолидированный отчет о потоках денежных

средств, на сумму 3 583 тыс. руб. (приобретение основного средства, оплата за которое была осуществлена взаимозачетом в счет договора по реализации основного средства).

#### 12. Уставный и добавочный капиталы, выплата дивидендов.

В 2014 был объявлен уставный капитал Группы в размере 80 000 тыс. руб. Единственный учредитель полностью оплатил уставный капитал в 2014 году.

В 2022 году Группой была распределена часть нераспределенной прибыли (начислены и выплачены дивиденды) в размере 13 521 тыс. руб. Выплаты произведены в валюте Российской Федерации.

В августе 2023 года участниками Группы были внесены денежные средства в качестве вклада в имущество общества в размере 5 000 тыс. руб., данный взнос был отражен по статье «Добавочный капитал» консолидированного отчета о прибыли и убытке и прочем совокупной доходе.

#### 13. Кредиты, займы и прочие привлеченные средства.

В составе кредитов, займов и прочих привлеченных средств отражены арендные обязательства компаний Группы со сроком погашения до ноября 2025 г. и февраля 2026 г. Ставки привлечения дополнительных заемных средств – 15,93-15,99% годовых.

Арендные обязательства представлены следующим образом:

	31.12.2023	31.12.2022
Долгосрочная задолженность по арендным платежам	9 907	19 806
Краткосрочная задолженность по арендным платежам	10 310	8 746
	20 217	28 552

#### 14. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность компаний Группы представлена ниже.

Все обязательства Группы являются истребованными и признаны в отчетности по МСФО в полной сумме.

	31.12.2023	31.12.2022
Кредиторская задолженность по ремонтно-строительным работам	938	-
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по юридическим и информационно-консультационным услугам	350	838
Прочая кредиторская задолженность	61	58
<b>Итого</b>	<b>1 349</b>	<b>896</b>

**15. Авансы полученные.**

	31.12.2023	31.12.2022
Авансы по агентскому договору	28 384	-
Авансы от покупателей	720	-
Прочие авансы	3	-
<b>Итого</b>	<b>29 107</b>	<b>-</b>

**16. Прочие обязательства.**

	31.12.2023	31.12.2022
Краткосрочные обязательства в виде созданного резерва неиспользованных отпусков сотрудников, включая обязательства по страховым взносам	2 477	912
Прочие налоги и страховые взносы к уплате	2 014	63
<b>Итого</b>	<b>4 491</b>	<b>975</b>

**17. Выручка**

При подготовке и составлении данной консолидированной финансовой отчетности был применен действующий стандарт МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями». В составе выручки от оказания услуг отражены доходы от оказания услуг по доверительному управлению закрытыми паевыми инвестиционными фондами, доходы от услуг по обслуживанию объектов недвижимости и услуг аутсорсинга.

	2023 год	2022 год
Доходы от оказания услуг по доверительному управлению	57 600	54 000
Услуги по обслуживанию объектов недвижимости	29 181	-
Прочая выручка	600	-
<b>Итого</b>	<b>87 381</b>	<b>54 000</b>

**18. Себестоимость.**

	2023 год	2022 год
Оплата труда	9 198	-
Страховые взносы	1 943	-
Материальные расходы	1 198	-
Коммунальные расходы	1 040	-
Услуги субподрядных организаций	414	-
Амортизация	411	-
Прочие расходы	488	-
<b>ИТОГО</b>	<b>14 692</b>	<b>-</b>

### 19. Административные расходы.

Структура и состав административных расходов представлены в таблице:

	2023 год	2022 год
Оплата труда	32 346	19 098
Расходы на аренду	4 078	11 714
Консалтинговые, юридические, аудиторские услуги	11 327	9 254
Амортизация	10 944	4 530
Страховые взносы	5 651	3 275
Информационно-технические услуги	1 379	1 629
Материальные расходы	547	606
Налоги	32	395
Прочие расходы на персонал	226	55
Прочие расходы	549	590
<b>ИТОГО</b>	<b>67 079</b>	<b>51 146</b>

### 20. Доходы от операций с инвестиционным имуществом.

Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом представлены в следующей таблице:

	2023 год	2022 год
Доходы от сдачи имущества в аренду	1 800	1 800
Расходы на содержание имущества	(39)	(34)
Амортизация инвестиционного имущества	(648)	(685)
<b>Итого</b>	<b>1 113</b>	<b>1 081</b>

### 21. Операционные доходы и расходы.

Прочие операционные доходы представлены в таблице:

	2023 год	2022 год
Доходы от сделок по приобретению дочерних компаний	16 055	-
Доход от реализации основных средств	1 976	-
Доходы от прекращения признания договоров аренды	-	1 380
Прочие доходы	70	-
<b>Итого</b>	<b>18 101</b>	<b>1 380</b>

Прочие операционные расходы представлены в таблице:

	2023 год	2022 год
Расчетно-кассовое обслуживание	270	139
Прямые операционные расходы (расходы доверительного управляющего за счет собственных средств в отношении инвестиционных фондов)	75	104
Прочие	524	24
<b>Итого</b>	<b>869</b>	<b>267</b>

## 22. Процентные доходы и расходы.

Процентные доходы представлены в таблице:

	2023 год	2022 год
Доходы в виде процентов по банковским депозитам	2 193	2 694
Процентный доход по займам	41	-
<b>Итого</b>	<b>2 234</b>	<b>2 694</b>

Процентные расходы представлены в таблице:

	2023 год	2022 год
Расходы в виде процентов по арендным обязательствам	3 709	841
<b>Итого</b>	<b>3 709</b>	<b>841</b>

## 23. Аренда.

Компании Группы выступают арендаторами по договорам:

А) Аренды офисных помещений и машиномест. Договоры заключаются на 11 месяцев и предполагают опцион на продление. С учетом сложившейся практики заключения договоров аренды на новый срок, и исходя из предполагаемого срока аренды офиса, данные договоры классифицируются как долгосрочная аренда с отражением в учете актива в форме права пользования и обязательства по аренде

В марте 2022 года был заключен новый договор аренды, на момент заключения договора Компания не имела однозначного намерения продолжать арендовать данное помещение после истечения срока 11 месяцев. В связи с этим в период с марта по ноябрь 2022 г. договор аренды оценивался Компанией как краткосрочный с признанием арендных платежей в расходах текущего периода

В декабре 2022 года Компанией было принято решение о признании договора аренды долгосрочным. С учетом сложившейся практики Компанией установлен срок аренды - до ноября 2025 г. Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательства по аренде, отсутствуют. Ограничения или особые условия, связанные с договорами аренды, отсутствуют. Операции продажи с обратной арендой не

проводились. В течение 2023 года пересмотр фактической стоимости арендного обязательства и права пользования арендованными активам не производился.

Б) Аренды офисного помещения. Договор заключается на 11 месяцев и предполагает опцион на продление. Договор был заключен в феврале 2023 года, срок аренды установлен – до февраля 2026 года.

Активы и обязательства по договорам аренды, в которых Группа выступает арендатором, отражены по следующим статьям консолидированного отчета о финансовом положении и раскрыты в указанных примечаниях:

	31.12.2023	31.12.2022
Основные средства (Примечание 6)	19 721	29 405
Долгосрочная задолженность по арендным платежам (Примечание 13)	9 907	19 806
Краткосрочная задолженность по арендным платежам (Примечание 13)	10 310	8 746

Потоки денежных средств по договорам аренды, в которых компании Группы выступают арендатором, представлены ниже:

	2023 год	2022 год
<b>Денежные потоки от операционной деятельности</b>	<b>(7 742)</b>	<b>(12 003)</b>
Проценты уплаченные	(3 649)	(702)
Платежи по договорам аренды, в отношении которых арендатор не признает активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды	(4 078)	(11 301)
<b>Денежные потоки от финансовой деятельности</b>	<b>(8 746)</b>	<b>(4 359)</b>
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды	(8 746)	(4 359)
<b>Итого отток денежных средств</b>	<b>(16 472)</b>	<b>(16 362)</b>

Б) Компания выступает арендодателем по краткосрочному договору аренды квартиры, находящейся в ее собственности и учитываемой в составе инвестиционного имущества. Данная аренда классифицируется как операционная, арендные платежи учитываются линейным методом.

Доходы от сдачи квартиры в аренду и расходы по ее содержанию отражены в Примечании 20.

Доход, относящийся к переменным арендным платежам, которые не зависят от индекса или ставки, отсутствует.

#### **24. Налог на прибыль и отложенные налоговые активы.**

Различия между учетом по МСФО и национальным налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях

расчета налога на прибыль компаний Группы.

Налоговые последствия движения этих временных разниц отражаются по ставке 20% (в 2022 г. – по ставке 20%).

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующие компоненты:

	2023 год	2022 год
Текущий налог на прибыль	(2 929)	(1 511)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(167)	(177)
<b>Итого</b>	<b>(3 096)</b>	<b>(1 688)</b>

При расчете отложенных активов использовался балансовый метод. Результаты расчетов приведены в нижеследующей таблице:

На 31 декабря 2023 года	Балансовая стоимость МСФО	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства	17 978	12 987	4 991	-	999
Запасы	231		231	-	46
Инвестиционное имущество	79 747	73 830	5 917	-	1 183
Оценочный резерв на оплату отпусков	(2 477)	-	(2 477)	(495)	-
Кредиторская задолженность	(774)	(529)	(245)	(49)	-
Арендные обязательства за вычетом актива в форме права пользования	(496)		(496)	(99)	-
Авансы выданные и прочие активы	-	(1 243)	(1 243)	(251)	-
Резерв под обеспечение дебиторской задолженности	(26)	-	(26)	(5)	-
Резерв под обеспечение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(52)	-	(52)	(10)	-
<b>Итого</b>	-	-	-	<b>(909)</b>	<b>2 228</b>
<b>Чистое сальдо по счету ОНА(ОНО)</b>	-	-	-	<b>(909)</b>	<b>2 228</b>
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2023 год	-	-	-	6	161
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2023 год по приобретенным компаниям	-	-	-	(247)	975



На 31 декабря 2022 года	Балансовая стоимость МСФО	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства	2 057	1 298	759	-	152
Инвестиционное имущество	80 395	75 696	4 699	-	940
Оценочный резерв на оплату отпусков	(912)	-	(912)	(182)	-
Кредиторская задолженность	(896)	(656)	(240)	(48)	-
Арендные обязательства за вычетом актива в форме права пользования	852	(1 240)	(2 095)	(419)	-
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(95)	-	(95)	(19)	-
<b>Итого</b>	-	-	-	<b>(668)</b>	<b>1 092</b>
<b>Чистое сальдо по счету ОНА(ОНО)</b>	-	-	-	<b>(668)</b>	<b>1 092</b>
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2022 год	-	-	-	<b>(71)</b>	<b>248</b>

Ниже приведен расчет для приведения расходов по налогу на прибыль, рассчитанному по официальным ставкам, в соответствии с фактическими расходами по налогу на прибыль:

	2023 год	2022 год
<b>Прибыль до налогообложения</b>	<b>22 493</b>	<b>6 932</b>
Официальная ставка налога	20%	20%
<b>Теоретические расходы по налогу на прибыль по официальной налоговой ставке</b>	<b>(4 499)</b>	<b>(1 386)</b>
Корректировка теоретических отчислений (возмещений) по налогу на прибыль на величину доходов (расходов), не принимаемых к налогообложению	1 403	(302)
<b>Расход по налогу на прибыль</b>	<b>(3 096)</b>	<b>(1 688)</b>

## 25. Раскрытие информации о связанных сторонах.

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

Связанные стороны Группы: участники ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал» Головкин А.В. (являющийся Генеральным директором ООО УК «Реал Эстейт Кэпитал») и Котин П.В. (являющийся заместителем Генерального директора), иной ключевой управленческий персонал.

4/1

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2023 г. представлены ниже:

	Ключевой управленческий персонал	Итого
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	222	222
Прочие обязательства	474	474

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2022 г. представлены ниже:

	Ключевой управленческий персонал	Итого
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	40	40
Прочие обязательства	400	400

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами (кроме вознаграждений ключевому управленческому персоналу) за 2023 г.

	Ключевой управленческий персонал	Итого
Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	1 113	1 113
Процентные доходы	6	6

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами (кроме вознаграждений ключевому управленческому персоналу) за 2022 г.

	Ключевой управленческий персонал	Итого
Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	1 081	1 081

В 2022 и 2023 годах Группа осуществляла операции по сдаче в найм инвестиционного имущества ключевому управленческому персоналу. Операции осуществлялись по рыночным ценам.

В 2022 году Группа осуществляла операции по выплате дивидендов участникам, раскрытые в примечании 12, и нижеуказанные выплаты ключевому управленческому персоналу.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу составляет:

Вид выплаты	2023 год	2022 год
Заработная плата и иные краткосрочные вознаграждения	7 946	7 080
Взносы на заработную плату и иные краткосрочные вознаграждения	1 299	1 157

К ключевому управленческому персоналу Группы отнесены Генеральный директор Компании, заместитель Генерального директора Компании, заместитель Генерального директора по финансам и основной деятельности Компании, руководитель службы внутреннего контроля Компании.

Управленческий персонал дочерних компаний к ключевому управленческому персоналу Группы не относится.

#### **26. Условные обязательства.**

По состоянию на 31 декабря 2023 года условные обязательства, которые, по оценке руководства Группы, могли бы иметь существенные возможные последствия для продолжения нормальной деятельности Группы, отсутствуют.

#### **27. Управление рисками.**

Управление рисками лежит в основе деятельности Группы и является существенным элементом ее операционной деятельности. Руководство Группы рассматривает управление рисками и контроль над ними как важный аспект процесса управления и осуществления операций, постоянно проводит интеграцию данных функций в корпоративную структуру.

Функция управления рисками Группы осуществляется в отношении финансовых, операционных и юридических рисков. Финансовые риски включают рыночный риск, кредитный риск и риск ликвидности. Главной целью управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Управление операционным и юридическим рисками должно обеспечивать надлежащее функционирование внутренних политик и процедур в целях минимизации данных рисков.

Генеральный директор Компании разрабатывает и утверждает политику управления указанными рисками. Компании Группы регулярно осуществляют мониторинг рисков.

#### **Финансовые риски.**

Стратегия управления финансовыми рисками Группы базируется на соблюдении принципов сохранности, доходности, диверсификации и ликвидности инвестированных средств.

Для управления различными видами финансовых рисков, а также с целью их минимизации Группа проводит регулярное изучение риска, его динамики во времени и анализ причин изменения (мониторинг). Мониторинг проводится на регулярной основе. Ответственность за осуществление мониторинга возложена на руководство Группы.

*Рыночный риск* — это риск того, что у Группы могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменения определенных рыночных параметров. Рыночные параметры включают в себя следующие типы риска: риск изменения процентной ставки, риск изменения курсов иностранных валют, риск изменения цен на товары и ценовых индексов и прочие ценовые риски.

Управление рыночным риском включает управление портфелями ценных бумаг (депозитов) и контроль за открытыми позициями по валютам, процентным ставкам и производным финансовым инструментам.

Группа осуществляет оценку рыночного риска как в разрезе составляющих, так и совокупно, определяя при этом концентрацию рыночного риска, а также эффект от диверсификации.

*Риск изменения процентной ставки* — это риск того, что справедливая стоимость будущих денежных потоков, связанных с активами и обязательствами Группы, будет колебаться ввиду изменений рыночных процентных ставок.

Активы и обязательства Группы в основном имеют фиксированные ставки процента. Таким образом, руководство считает, что Группа не подвержена существенному риску изменения процентной ставки в отношении его активов и обязательств.

*Валютный риск* — это риск того, что у Группы могут возникнуть неблагоприятные последствия в случае изменений в валютных курсах. Подверженность риску изменения обменных курсов иностранных валют обусловлена, прежде всего, операционной деятельностью (когда выручка или расходы деноминированы в иностранной валюте).

Компании Группы оказывают услуги и имеют финансовые активы в российских рублях. Таким образом, руководство считает, что Группа существенно не подвержена влиянию валютного риска.

*Кредитные риски* - риск того, что Группа понесет финансовые убытки вследствие того, что вторая сторона не выполнила свои обязательства.

Группа подвержена кредитному риску, связанному с ее финансовой деятельностью, включая депозиты в банках, средства на расчетных счетах т.д. Группа проводит их регулярную оценку.

Группа устанавливает предельные величины чистой подверженности риску по каждому контрагенту или группе контрагентов, географическим и отраслевым сегментам (то есть предельные значения устанавливаются для инвестиций и денежных депозитов, рисков в связи с валютными торговыми инструментами, при этом также определяется минимальный кредитный рейтинг для инвестиций, которыми могут располагать компании Группы).

Группа устанавливает максимальные суммы и предельные значения для контрагентов на основании

их долгосрочных кредитных рейтингов. Максимальный размер кредитного риска Группы по компонентам консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года представлен балансовой стоимостью соответствующих активов.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2023 г.:

<b>Остатки на расчетных и депозитных счетах</b>	<b>Эксперт РА</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
Банк ВТБ	RuAAA	31
Газпромбанк (расчетный счет)	RuAA+	1 388
Газпромбанк (депозитные счета)	RuAA+	23 000
Сбербанк (расчетный счет)	н/п	597
Сбербанк (депозитные счета)	н/п	18 800
Экспобанк	RuA	157
Райффайзенбанк	RuAAA	1 842
<b>Итого</b>		<b>45 815</b>

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2022 г.:

<b>Остатки на расчетных и депозитных счетах</b>	<b>Эксперт РА</b>	<b>Сумма, тыс. руб.</b>
Банк ВТБ	RuAAA	25
Газпромбанк (расчетный счет)	RuAA+	1 206
Газпромбанк (депозитные счета)	RuAA+	24 000
Экспобанк	RuA-	21
Райффайзенбанк	RuAAA	1 315
<b>Итого</b>		<b>25 567</b>

Информация о кредитном качестве финансовой дебиторской задолженности:

	<b>31.12.2023</b>	<b>31.12.2022</b>
Текущая и индивидуально не обесцененная финансовая дебиторская задолженность	5 378	4 646
Индивидуально обесцененная дебиторская задолженность	-	-
Общая сумма дебиторской задолженности до вычета резерва	5 378	4 646
Резерв сомнительных долгов	-	-
<b>Итого дебиторская задолженность:</b>	<b>5 378</b>	<b>4 646</b>

**Риск ликвидности и управление источниками финансирования.**

Риск ликвидности связан с возможностями Группы своевременно и в полном объеме погасить имеющиеся на отчетную дату финансовые обязательства: кредиторскую задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность заемщиком по полученным кредитам и займам и т.п.

В связи с тем, что Группа обладает достаточным количеством собственных средств, риск потери ликвидности является минимальным.

Для уменьшения подверженности Группы риску ликвидности проводится анализ активов по срокам, оставшимся до погашения, с целью обеспечения достаточного финансирования для погашения обязательств по инвестиционным договорам. Политика в области риска ликвидности регулярно пересматривается на предмет уместности и актуальности.

Приведенные ниже таблицы показывают распределение активов и обязательств на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года по договорным срокам, оставшимся до востребования и погашения.

Позиция Группы по ликвидности на 31 декабря 2023 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	46 041	-	-	46 041
Финансовая дебиторская задолженность	5 378	-	-	5 378
<b>Итого активов</b>	<b>51 419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>51 419</b>
<b>Обязательства</b>				
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства:	2 439	7 871	9 907	20 217
обязательства по аренде	2 439	7 871	9 907	20 217
Кредиторская задолженность	1 349	-	-	1 349
<b>Итого обязательств</b>	<b>3 788</b>	<b>7 871</b>	<b>9 907</b>	<b>21 566</b>
<b>Итого разрыв ликвидности</b>	<b>47 631</b>	<b>(7 871)</b>	<b>(9 907)</b>	<b>29 853</b>

Позиция Группы по ликвидности на 31 декабря 2022 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
<b>Активы</b>				
Денежные средства и их эквиваленты	26 472	-	-	26 472
Финансовая дебиторская задолженность	4 646	-	-	4 646
<b>Итого активов</b>	<b>31 118</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>31 118</b>
<b>Обязательства</b>				

Кредиты, займы и прочие привлеченные средства:	2 079	6 667	19 806	28 552
обязательства по аренде	2 079	6 667	19 806	28 552
Кредиторская задолженность	896	-	-	896
<b>Итого обязательств</b>	<b>2 975</b>	<b>6 667</b>	<b>19 806</b>	<b>29 448</b>
<b>Итого разрыв ликвидности</b>	<b>28 143</b>	<b>(6 667)</b>	<b>(19 806)</b>	<b>1 670</b>

## 28. Справедливая стоимость финансовых инструментов.

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между независимыми заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации.

МСФО рекомендует использовать следующую иерархическую структуру методов оценки для определения и раскрытия информации о справедливой стоимости финансовых инструментов:

- уровень 1: котировки (нескорректированные) на активных рынках по идентичным активам или обязательствам;

- уровень 2: модели оценки, все исходные данные для которых, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, прямо или косвенно основываются на информации, наблюдаемой на рынке;

- уровень 3: модели оценки, использующие исходные данные, оказывающие существенное влияние на отражаемую в отчетности сумму справедливой стоимости, которые не основываются на информации, наблюдаемой на рынке.

Справедливая стоимость актива или обязательства оценивается с использованием допущений, которые использовались бы участниками рынка при определении цены актива или обязательства, при этом предполагается, что участники рынка действуют в своих лучших экономических интересах.

Оценка по справедливой стоимости нефинансового актива учитывает возможность участника рынка генерировать экономические выгоды либо посредством использования актива наилучшим и наиболее эффективным образом, либо в результате его продажи другому участнику рынка, который будет использовать данный актив наилучшим и наиболее эффективным образом.

Группа использует такие модели оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки по справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Наилучшим показателем текущей справедливой стоимости финансовых инструментов являются котировки активного рынка. При этом стоимость финансовых инструментов считается определенной надежно в случае отсутствия существенных изменений котировок.

В случае отсутствия активного рынка по финансовому инструменту текущая справедливая стоимость определяется путем вынесения профессионального мотивированного суждения на основании применения моделей оценки. При этом стоимость финансовых инструментов считается определенной надежно в случае отсутствия существенных расхождений в результатах оценки при использовании нескольких моделей оценки.

В случае невозможности надежного определения стоимости финансовых инструментов их дальнейшее отражение в консолидированном балансе Группы осуществляется через формирование резервов на возможные потери.

На каждую отчетную дату Группа анализирует изменения стоимости активов и обязательств, которые необходимо повторно проанализировать или повторно оценить в соответствии с учетной политикой.

В 2023 и 2022 годах Группа имела финансовые инструменты (денежные средства и их эквиваленты, краткосрочные депозиты, дебиторская и кредиторская задолженность), которые являются краткосрочными и не подвержены риску значительного изменения стоимости.

Ниже приводится сравнение балансовой стоимости и справедливой стоимости в разрезе видов финансовых инструментов Группы, которые не отражаются по справедливой стоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

	31.12.2023			31.12.2022		
	Балансовая стоимость	Уровень иерархии справедливой стоимости	Справедливая стоимость	Балансовая стоимость	Уровень иерархии справедливой стоимости	Справедливая стоимость
<b>Финансовые активы</b>						
Денежные средства и их эквиваленты:	46 041		46 041	26 472		26 472
денежные средства на расчетных счетах и наличные денежные средства	4 290	1	4 290	2 559	1	2 559
депозиты	41 751	2	41 751	23 913	2	23 913
Финансовая дебиторская задолженность:	5 378		5 378	4 646		4 646
дебиторская задолженность по основной деятельности	4 800	3	4 800	4 500	3	4 500
проценты по депозитам	288	2	288	105	2	105
прочая дебиторская задолженность	290	3	290	41	3	41
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>51 419</b>		<b>51 419</b>	<b>31 118</b>		<b>31 118</b>
<b>Финансовые обязательства</b>						



Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	20 217	3	20 217	28 552	3	28 552
Кредиторская задолженность	1 349	3	1 349	896	3	896
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>21 566</b>		<b>21 566</b>	<b>29 448</b>		<b>29 448</b>

## 29. Приобретение дочерних компаний.

### Приобретение ООО «Техногород».

В январе 2023 года Компания заключила договор купли-продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Техногород» за общее денежное вознаграждение 20 тыс. руб. Компания получила контроль над дочерней организацией 19 января 2023 г. ООО «Техногород» специализируется на предоставлении услуг по комплексному обслуживанию помещений.

На дату приобретения Компания провела оценку справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых активов и обязательств.

Стоимость приобретения была распределена следующим образом:

	<b>Справедливая стоимость (на дату приобретения)</b>
Торговая и прочая дебиторская задолженность	650
Денежные средства	157
Прочие оборотные активы	83
Отложенные налоговые активы	19
Прочие обязательства	(95)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(50)
<b>Итого приобретенные активы и принятые обязательства</b>	<b>764</b>
Итого уплаченное вознаграждение	(20)
За минусом: итого приобретенные активы и принятые обязательства	764
<b>Эффект от приобретения дочерней компании</b>	<b>744</b>

Чистый отток/приток денежных средств и денежных эквивалентов при приобретении компании составил:

Денежные средства, уплаченные за приобретение компании	(20)
За минусом: денежных средств и денежных эквивалентов приобретенной дочерней компании	157
<b>Чистый приток денежных средств и денежных эквивалентов при приобретении компании</b>	<b>137</b>

Условная финансовая информация ООО «Техногород» в отношении консолидированного отчета о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе не раскрывается в силу незначительности финансовых результатов приобретенной дочерней компании за период с 1 января 2023 года до даты приобретения.

Фактические результаты деятельности ООО «Техногород» включены в консолидированную финансовую отчетность Группы, начиная с даты приобретения, и составили:

**Фактические результаты с даты приобретения до 31 декабря 2023 г.**

Выручка	600
Операционная прибыль	(7 330)
<b>Убыток за период</b>	<u><u>(7 333)</u></u>

**Приобретение ООО «Промсервис».**

В январе 2023 года Компания заключила договор купли-продажи 100% доли в уставном капитале ООО «Промсервис» за общее денежное вознаграждение 1 500 тыс. руб. Компания получила контроль над дочерней организацией 19 января 2023 г. ООО «Промсервис» специализируется на предоставлении услуг по содержанию объектов недвижимости (управление эксплуатацией нежилого фонда).

На дату приобретения Компания провела оценку справедливой стоимости приобретенных идентифицируемых активов и обязательств.

Стоимость приобретения была распределена следующим образом:

	<b>Справедливая стоимость (на дату приобретения)</b>
Основные средства	4 734
Финансовые вложения	2 600
Запасы	1 897
Торговая и прочая дебиторская задолженность	2 480
Денежные средства	6 650
Прочие оборотные активы	1 250
Отложенные налоговые активы	228
Прочие обязательства	(1 145)
Торговая и прочая кредиторская задолженность	(908)
Отложенные налоговые обязательства	(975)
<b>Итого приобретенные активы и принятые обязательства</b>	<u><u>16 811</u></u>
Итого уплаченное вознаграждение	(1 500)
За минусом: итого приобретенные активы и принятые обязательства	<u>16 811</u>
<b>Эффект от приобретения дочерней компании</b>	<u><u>15 311</u></u>

Чистый отток/приток денежных средств и денежных эквивалентов при приобретении компании составил:

50

Денежные средства, уплаченные за приобретение компании	(1 500)
За минусом: денежных средств и денежных эквивалентов приобретенной дочерней компании	6 650
<b>Чистый приток денежных средств и денежных эквивалентов при приобретении компании</b>	<b>5 150</b>

Условная финансовая информация ООО «Промсервис» в отношении консолидированного отчета о совокупном доходе не раскрывается в силу незначительности финансовых результатов приобретенной компании за период с 1 января 2023 года до даты приобретения.

Фактические результаты деятельности ООО «Промсервис» включены в консолидированную финансовую отчетность Группы, начиная с даты приобретения, и составили:

**Фактические результаты с даты приобретения до 31 декабря 2023 г.**

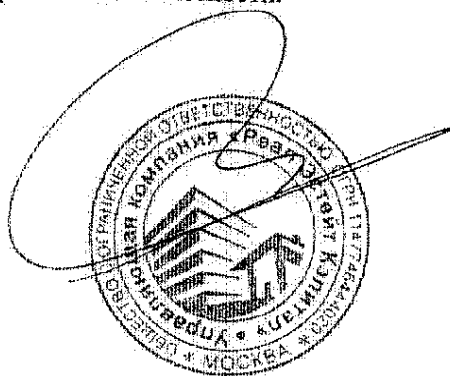
Выручка	29 180
Операционная прибыль	3 065
<b>Прибыль за период</b>	<b>3 040</b>

**30. События после отчетной даты.**

01 апреля 2024 года Компанией - единственным участником дочерних компаний ООО «Техногород» и ООО «Промсервис» было принято решение о реорганизации ООО «Техногород» путем его присоединения к ООО «Промсервис».

По состоянию на 22 апреля 2024 года не было выявлено каких-либо иных событий, которые требуют раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор  
22 апреля 2024 года



А. В. Головкин



Всего прошито и скреплено печатью

Пятьдесят два листов

Генеральный директор

ООО «Центр Бизнеса и Аудита»

Кудряцова И.В. 

