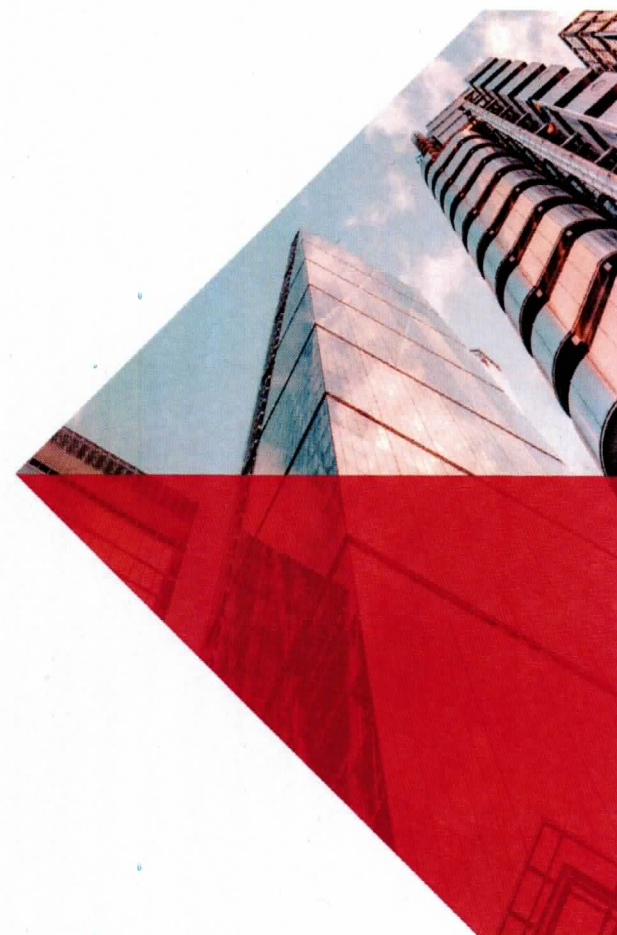


АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ независимого аудитора

**о годовой консолидированной финансовой
отчётности за 2024 год**

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



АУДИТОР

Общество с ограниченной ответственностью «ИНТЭК-Аудит»

Место нахождения: 127434, г. Москва, ул. Прянишникова, 5А, к.65

Государственный регистрационный номер: 1037739091895

Член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация
«Содружество» ОРНЗ 12006010866

Член партнерской аудиторско-консалтинговой сети «РУКОН»

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» и его дочерней организации (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2024 года и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, состоящих из существенных положений учетной политики 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 2024 года, консолидированные финансовые результаты ее деятельности и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, в соответствии Международными стандартами финансовой отчетности.

Основание для выражения мнения

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

Ключевые вопросы аудита

Мы определили, что ключевые вопросы аудита, о которых необходимо сообщить в нашем заключении, отсутствуют.

Прочие сведения

Аудит годовой консолидированной финансовой отчетности Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Реал Эстейт Кэпитал» по состоянию на 31 декабря 2023 года и за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, был проведен предшествующим аудитором, чье аудиторское заключение от 24 апреля 2024 года содержало немодифицированное мнение об указанной отчетности.

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

Руководство несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной годовой консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности 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 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, 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 Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики и обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством Группы и соответствующего раскрытия информации;
- 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;
- е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о годовой консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, 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.

Мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, что среди значимых для аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за текущий год вопросов, ключевые вопросы аудита отсутствуют.

Руководитель аудита, по
результатам которого
составлено аудиторское
заключение, действующий от
имени аудиторской организации
на основании доверенности от
24.01.2025 № 11-2025-АЗ



«25» апреля 2025 года

Кондрабаева Елена Александровна
Квалификационный аттестат аудитора
03-000636
Член саморегулируемой организации
аудиторов Ассоциация
«Содружество»
ОПНЗ 22006072956

Консолидированный отчет о финансовом положении на 31 декабря 2024 года

	Прим.	31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства и активы в форме прав пользования	7	25 632	37 699
Инвестиционное имущество	8	79 099	79 747
Нематериальные активы		272	413
Итого внеоборотные активы		105 003	117 859
Оборотные активы			
Запасы	9	1 449	1 596
Авансы выданные	10	1 556	20 346
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	11	6 193	5 378
Переплата по налогу на прибыль		311	779
Прочие активы	12	2 994	2 316
Денежные средства и их эквиваленты	13	36 077	46 041
Итого оборотные активы		48 580	76 456
ИТОГО АКТИВЫ		153 583	194 315
КАПИТАЛ			
Уставный капитал	14	80 000	80 000
Добавочный капитал	14	5 000	5 000
Нераспределенная прибыль		50 650	52 693
Итого капитал		135 650	137 693
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	15	29	9 907
Отложенные налоговые обязательства	26	2 001	1 319
Итого долгосрочные обязательства		2 030	11 226
Краткосрочные обязательства			
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	15	10 845	10 310
Кредиторская задолженность	16	389	1 349
Авансы полученные	17	-	29 107
Налог на прибыль к оплате		315	139
Прочие обязательства	18	4 354	4 491
Итого краткосрочные обязательства		15 903	45 396
Итого обязательства		17 933	56 622
ИТОГО КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		153 583	194 315

Генеральный директор
22 апреля 2025 года



А.В. Головкин

**Консолидированный отчет о прибыли и убытке и прочем совокупном доходе
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Выручка	19	83 170	87 381
Себестоимость	20	(13 392)	(14 692)
Валовая прибыль		69 778	72 689
Административные расходы	21	(68 334)	(67 079)
Доходы от операций с инвестиционным имуществом	22	1 241	1 113
Прочие операционные доходы	23	12	18 101
Прочие операционные расходы	23	(502)	(869)
Операционная прибыль		2 195	23 955
Процентные доходы	24	4 688	2 234
Процентные расходы	24	(2 320)	(3 709)
Восстановление обесценения финансовых активов		50	13
Прибыль до налогообложения		4 613	22 493
Расходы по налогу на прибыль	26	(2 656)	(3 096)
Прибыль за период		1 957	19 397
Прочий совокупный доход/(расход) за период		-	-
Общий совокупный доход за период		1 957	19 397

Генеральный директор
22 апреля 2025 года



А.В. Головкин

**Консолидированный отчет об изменениях в капитале
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль	Итого капитал
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 (имущество общества)	-	5 000	-	5 000
Сальдо на 31 декабря 2023 г.	80 000	5 000	52 693	137 693
Прибыль	-	-	1 957	1 957
Общий совокупный доход за год	-	-	1 957	1 957
Дивиденды	-	-	(4 000)	(4 000)
Сальдо на 31 декабря 2024 г.	80 000	5 000	50 650	135 650

Генеральный директор
22 апреля 2025 года



А.В. Головкин

**Консолидированный отчет о движении денежных средств
за год, закончившийся 31 декабря 2024 года**

Наименование показателя	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2024 г.	31 декабря 2023 г.
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
Денежные поступления от продажи товаров, работ, услуг		82 365	87 670
Проценты полученные		4 400	2 194
Проценты уплаченные		(2 394)	(3 649)
Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(49 073)	(48 968)
Оплата прочих административных и операционных расходов		(21 943)	(12 612)
Уплаченный налог на прибыль		(1 329)	(4 352)
Прочие денежные потоки от операционной деятельности		(11 565)	2 712
Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		461	22 995
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
Поступления от продажи основных средств		1 833	-
Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		(290)	(9 350)
Платежи в связи с приобретением, созданием НМА		(112)	(350)
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		2 615	2 089
Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		4 046	(6 531)
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
Выплата дивидендов		(4 000)	-
Поступления от выпуска акций, увеличения долей участия и внесения вкладов собственниками (участниками)		-	5 000
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды		(10 492)	(8 746)
Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		(14 492)	(3 746)
Сальдо денежных потоков за отчетный период		(9 985)	12 718
Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	13	46 093	26 567
Остаток денежных средств и их эквивалентов приобретенных компаний		-	6 808
Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	13	36 108	46 093

Генеральный директор
22 апреля 2025 года



А.В. Головкин

**Примечания к годовой консолидированной финансовой отчетности
за год, закончившийся 31 декабря 2024 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 2024 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.

В таблице ниже представлены компании, входящие в Группу, их основные виды деятельности и доли владения по состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 годов:

Наименование	Основной вид деятельности	Доля в капитале, %	
		31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 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	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 2024 году, как и в 2023 году, Компания осуществляла управление двумя ЗПИФ недвижимости.

На 31.12.2024 г. участниками Компании являлись гражданин РФ Котин Павел Владимирович (70,03%), гражданин РФ Головкин Алексей Викторович (9,99%), гражданка РФ Бумарскова Оксана Павловна (9,99%), гражданин РФ Дзигора Игорь Владимирович (9,99%) (на 31.12.2023 г. участниками Компании являлись гражданин РФ Котин Павел Владимирович (90,01%) и гражданин РФ Головкин Алексей Викторович (9,99%)).

На 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 годов 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.

В 2024 году ООО «Техногород» было реорганизовано путем присоединения к ООО «Промсервис» (реорганизация завершена 14 августа 2024 г.).

Общая численность персонала Группы Компаний в 2024 году составила 24 человека (в 2023 году: 41 человек).

Экономическая среда финансово-хозяйственной деятельности Группы Компаний.

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. 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 различной интерпретации. Будущее направление развития России в большой степени зависит от геополитических факторов и внутривнутриполитической ситуации в стране, налоговой и кредитно-денежной политики государства, принимаемых законов и нормативных актов.

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 ввели, а затем 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, росту волатильности на фондовых и валютных рынках и прочим негативным экономическим последствиям. В ответ на усиление волатильности на финансовых рынках и роста инфляционных рисков Банк России повысил ключевую ставку во втором полугодии 2023 года с 7,5% до 16%, в 2024 году - до 21%.

12 июня 2024 года США ввели блокирующие санкции против Мосбиржи, Национального клирингового центра (НКЦ) и Национального расчетного депозитария (НРД). Существует риск дальнейшего расширения санкций. В связи с этим с 13 июня 2024 года торги долларами и евро, а также инструментами, предполагающими использование этих валют при расчете, на Московской бирже были приостановлены. При этом операции с долларом США и евро продолжают проводиться на внебиржевом рынке. С момента приостановки торгов на Московской бирже официальные курсы доллара США и евро к рублю

устанавливаются на основе данных отчетности кредитных организаций или данных цифровых платформ внебиржевых торгов.

Руководство Группы предпринимает все надлежащие действия для поддержания финансовой стабильности Группы Компаний в текущих условиях. Несмотря на неопределенность, связанную с дальнейшим развитием ситуации в операционной среде, руководство Группы считает, что Группа сможет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем. Однако, руководство Группы не может исключать, что в случае дальнейшего ухудшения ситуации и негативного влияния на экономическую ситуацию в мире и в Российской Федерации, данные события могут оказать влияние на деятельность Группы в будущем.

2. Основа подготовки консолидированной финансовой отчетности.

Прилагаемая консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), признанными на территории Российской Федерации, и полностью им соответствует.

Компания ведет бухгалтерский учет и составляет бухгалтерскую (финансовую) отчетность в соответствии с правилами составления бухгалтерской (финансовой) 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 (финансовой) отчетности, установленными в РФ (далее - РСБУ).

Настоящая консолидированная финансовая отчетность основана на бухгалтерской (финансовой) отчетности Компании по ОСБУ и бухгалтерской (финансовой) отчетности дочерних компании 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 2025 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 (1PP5) 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 (1PP5)10. При оценке того, обладает ли общество контролем над паевым инвестиционным фондом, необходимо принимать во внимание, среди прочего, положения пункта 18 МСФО (1PP5) 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 (1PP5) 10, не контролирует объект инвестиций, осуществляя делегированное ему право принимать решения».

Исходя из анализа пунктов B58-B72 МСФО (1PP5) 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 до 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 начинает 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 момента от выбытия объекта после вычета затрат на выбытие при достижении объектом окончания срока полезного использования.

Если ликвидационная стоимость объекта основных средств является несущественной исходя из критериев существенности, то при расчете амортизируемой величины объекта она не учитывается. Несущественной 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. 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.

3.8. 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.

3.9. 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.

3.10. 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 не дисконтируются.

3.11. 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.

3.12. 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.

3.13. 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.

3.14. 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.

3.15. Вознаграждения работникам.

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

3.16. 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.

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 отчётного 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 момент утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности были опубликованы следующие стандарты и интерпретации, которые являются обязательными для отчетных периодов Группы, начинающихся не ранее 1 января 2025 года или после этой даты, и которые Группа не применила досрочно:

Стандарты и интерпретации	Применимы к годовым отчетным периодам, начинающимся не ранее
Поправки к МСФО (IAS) 21 «Отсутствие возможности обмена валют»	1 января 2025 года
МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»	1 января 2027 года
МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние организации: раскрытие информации»	1 января 2027 года
Поправки к МСФО (IFRS) 9 и МСФО 7 «Классификация и оценка финансовых инструментов»	1 января 2026 года
Ежегодные улучшения стандартов бухгалтерского учета МСФО — Том 11	1 января 2026 года

Поправки к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов» — «Отсутствие возможности обмена валют»

Поправки устанавливают порядок определения возможности обмена одной валюты на другую, а также, в частности, регламентируют определение текущего обменного курса, когда обмен валюты невозможен. Согласно поправкам, возможность обмена одной валюты на другую валюту существует тогда, когда организация в состоянии получить указанную другую валюту в пределах некоторого времени, с

учетом обычной административной задержки, посредством рынка или механизма обмена валют, где в результате операции обмена создаются юридически защищенные права и обязанности.

Организация определяет, возможен ли обмен одной валюты на другую валюту на дату оценки и для конкретной цели. Если на дату оценки для конкретной цели организация в состоянии получить не более чем незначительную сумму другой валюты, считается, что возможность обмена валюты на указанную другую валюту отсутствует. При проведении оценки на предмет возможности обмена одной валюты на другую валюту организация должна учитывать свою способность получить эту другую валюту, а не свое намерение или решение сделать это.

Организация должна определить расчетным путем текущий обменный курс на дату оценки, когда возможность обмена одной валюты на другую валюту отсутствует на эту дату. Цель, которую преследует организация при таком определении текущего обменного курса, отразить тот курс, по которому была бы осуществлена обычная сделка обмена валют на дату оценки между участниками рынка в преобладающих экономических условиях.

Поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся не ранее 1 января 2025 года. Допускается досрочное применение. Организация не может применять поправки ретроспективно. Вместо этого, организация должна применить специальные переходные положения, предусмотренные поправками.

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

МСФО (IFRS) 18 «Представление и раскрытие информации в финансовой отчетности»

МСФО (IFRS) 18 заменяет МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», при этом многие требования МСФО (IAS) 1 в новом стандарте сохранены без изменений. Кроме того, некоторые параграфы МСФО (IAS) 1 были перенесены в МСФО (IAS) 8 и МСФО (IFRS) 7. Совет по МСФО также предусмотрел небольшие поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IAS) 33 «Прибыль на акцию».

МСФО (IFRS) 18 вводит новые требования к:

- представлению конкретных категорий и определенных промежуточных итогов в отчете о прибыли или убытке;
- раскрытию информации об установленных руководством показателях деятельности в примечаниях к финансовой отчетности;
- усовершенствованию принципов агрегирования и дезагрегирования.

МСФО (IFRS) 18 вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся не ранее 1 января 2027 года. Допускается досрочное применение. Поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IAS) 33, а также пересмотренные МСФО (IAS) 8 и МСФО (IFRS) 7 вступают в силу при применении организацией МСФО (IFRS) 18. МСФО (IFRS) 18 требует ретроспективного применения с учетом специальных переходных положений.

Руководство Группы ожидает, что применение этих поправок может оказать влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы в будущих периодах.

МСФО (IFRS) 19 «Непубличные дочерние организации: раскрытие информации»

МСФО (IFRS) 19 разрешает дочерней организации, которая попадает под определенные критерии, применять упрощенные требования к раскрытию информации при применении МСФО в своей финансовой отчетности.

Дочерняя организация может раскрывать информацию в уменьшенном объеме, если она не является публично подотчетной и ее материнская компания подготавливает консолидированную финансовую отчетность в соответствии с МСФО, находящуюся в открытом доступе. МСФО (IFRS) 19 является необязательным для дочерних организаций, которые подпадают под определенные критерии, и устанавливает требования к раскрытию информации для дочерних организаций, которые решают его применить.

Новый стандарт действует в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся не ранее 1 января 2027 года, с возможностью досрочного применения. Если организация решает применить МСФО (IFRS) 19 в отношении отчетного периода, предшествующего отчетному периоду, в котором организация впервые применяет МСФО (IFRS) 18, необходимо применить модифицированный набор требований к раскрытию информации, указанный в приложении к МСФО (IFRS) 19. Если организация решает применить МСФО (IFRS) 19 в отношении годового отчетного периода до применения поправок к МСФО (IAS) 21, она не должна применять требования к раскрытию информации МСФО (IFRS) 19 относительно «Отсутствия возможности обмена валют».

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

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 2024 года.

- Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» — «Договоры финансирования поставщиков»
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Классификация обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных»
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» — «Долгосрочные обязательства с ковенантами»
- Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» — «Обязательства по аренде в операции продажи с обратной арендой»

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

6. Изменения в представлении консолидированной финансовой отчетности и сравнительных данных за предыдущий период.

В целях более достоверного представления данных консолидированной финансовой отчетности за 2024 год изменена презентация следующих активов и обязательств для сопоставимости данных:

Консолидированный отчет о финансовом положении

	Первоначально представленная сумма на 31 декабря 2023 г.	Изменение презентации	Сумма после изменения презентации на 31 декабря 2023 г.
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	7 694	(2 316)	5 378
Прочие активы	-	2 316	2 316
Отложенные налоговые активы	909	(909)	-
Отложенные налоговые обязательства	2 228	(909)	1 319

В целях более достоверного представления данных консолидированной финансовой отчетности за 2024 год изменена презентация денежных потоков в рамках операционной деятельности, в частности, отражены на нетто-основе денежные поступления и выплаты по агентским договорам, а также косвенные налоги. Кроме того, в данные за 2023 год внесены корректировки в части отражения денежных потоков по оплате налогов и взносов по заработной плате сотрудникам. В связи с этим внесены изменения по следующим статьям:

Консолидированный отчет о движении денежных средств

	Первоначально представленная сумма за 2023 г.	Изменение презентации	Сумма после изменения презентации за 2023 г.
Денежные поступления от продажи товаров, работ, услуг	204 268	(116 958)	87 670
Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам	(44 031)	(4 937)	(48 968)
Оплата прочих административных и операционных расходов	(130 684)	118 072	(12 612)
Прочие денежные потоки от операционной деятельности	(751)	3 463	2 712

7. Основные средства и активы в форме прав пользования.

Движение основных средств за 2023 и 2024 годы представлено в таблице:

Основные средства в собственности				Активы в форме прав пользования	
	Мебель и предметы интерьера	Компьютеры и оргтехника	Транспортные средства	Земля, здания и сооружения	Всего
На 01 января 2023 года					
Первоначальная стоимость	1 227	2 955	5 820	30 261	40 263
Накопленная амортизация	(1 156)	(2 577)	(4 212)	(856)	(8 801)
Остаточная стоимость	71	378	1 608	29 405	31 462
За 2023 год					
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
На 31 декабря 2023 года					
Первоначальная стоимость	1 227	2 715	18 387	30 808	53 137
Накопленная амортизация	(1 177)	(2 512)	(662)	(11 087)	(15 438)
Остаточная стоимость	50	203	17 725	19 721	37 699
За 2024 год					
Поступило	-	310	-	1 165	1 475
Выбыло (первоначальная стоимость)	-	-	(2 167)	-	(2 167)
Начисление амортизации	(17)	(179)	(1 131)	(10 366)	(11 694)
Выбыло (накопленная амортизация)	-	-	319	-	319
На 31 декабря 2024 года					
Первоначальная стоимость	1 227	3 025	16 220	31 973	52 445
Накопленная амортизация	(1 194)	(2 691)	(1 474)	(21 454)	(26 813)
Остаточная стоимость	33	334	14 746	10 519	25 632

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.

8. Инвестиционное имущество.

Движение инвестиционного имущества за 2024 и 2023 годы представлено в таблице:

	Недвижимость	Всего
На 01 января 2023 года		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(4 626)	(4 626)
Остаточная стоимость	80 396	80 396
За 2023 год		
Начисление амортизации	(649)	(649)
На 31 декабря 2023 года		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(5 275)	(5 275)
Остаточная стоимость	79 747	79 747
За 2024 год		
Начисление амортизации	(648)	(648)
На 31 декабря 2024 года		
Первоначальная стоимость	85 022	85 022
Накопленная амортизация	(5 923)	(5 923)
Остаточная стоимость	79 099	79 099

Инвестиционное имущество - квартира, переданная в аренду. По состоянию на 31 декабря 2024 года проведен тест на обесценение инвестиционного имущества. Рыночная стоимость квартиры превышает ее балансовую стоимость. Признаки обесценения отсутствуют.

9. Запасы.

Запасы представляют собой:

	31.12.2024	31.12.2023
Материалы	17	141
Товары	1 432	1 455
Итого	1 449	1 596

10. Авансы выданные.

Выданные авансы представлены в следующей таблице:

	31.12.2024	31.12.2023
Авансы, выданные по информационно-технологическим услугам	596	455
Авансы по ремонтно-строительным работам	502	18 160
Авансы, выданные по юридическим, консалтинговым услугам	300	400
Авансы по закупкам запасов	123	685
Прочие	35	650
Резерв по обесценению авансов выданных	-	(4)
Итого	1 556	20 346

Движение резерва по обесценению авансов выданных представлено ниже:

	31.12.2024	31.12.2023
На начало периода	(4)	-
Начислено	-	(4)
Восстановлено	4	-
На конец периода	-	(4)

11. 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 по состоянию на 31 декабря 2024 г. в сумме 5 000 тысяч рублей, по состоянию на 31 декабря 2023 г. в сумме 4 800 тысяч рублей. Вся дебиторская задолженность является краткосрочной, срок погашения - менее 30 дней.

Состав дебиторской задолженности представлен в таблице:

	31.12.2024	31.12.2023
Дебиторская задолженность по основной деятельности (расчеты с покупателями и заказчиками)	5 000	4 826
Проценты, начисленные по депозитам	652	288
Прочая дебиторская задолженность	541	290
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	-	(26)
Итого	6 193	5 378

Движение резерва под обесценение дебиторской задолженности представлено ниже.

	2024 год	2023 год
На 1 января	(26)	-
Начислено	-	(26)
Восстановлено	26	-
На 31 декабря	-	(26)

12. Прочие активы.

Прочие активы представлены в следующей таблице:

	31.12.2024	31.12.2023
Переплата по прочим налогам	2 994	2 194
НДС	-	122
Итого	2 994	2 316

13. Денежные средства и их эквиваленты.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года денежные средства и их эквиваленты представлены безналичными денежными средствами на расчетных и депозитных счетах компаний Группы:

	31.12.2024	31.12.2023
Денежные средства и их эквиваленты		
Денежные средства на банковских счетах, в т.ч.:	3 107	4 015
Райффайзенбанк	950	1 842
Газпромбанк	1 412	1 388
Сбербанк	354	597
Экспобанк	389	157
Банк ВТБ	2	31
Резервы под обесценение денежных средств на банковских счетах, в т.ч.:	(3)	(3)
Газпромбанк	(2)	(3)
Райффайзенбанк	(1)	-
Денежные средства в кассе	1	277
Денежные средства в пути	-	1
Депозиты сроком менее 3 месяцев	33 000	41 800
Резервы под обесценение депозитов	(28)	(49)
Итого	36 077	46 041

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

	2024 год	2023 год
На 1 января	(52)	(95)
Начислено	-	-
Восстановлено	21	43
На 31 декабря	(31)	(52)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Остаток денежных средств и их эквивалентов, представленные в консолидированном отчете о движении денежных средств	36 108	46 093
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(31)	(52)
Денежные средства и их эквиваленты, представленные в консолидированном отчете о финансовом положении	36 077	46 041

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 2024 г. депозиты в сумме 27 000 размещены в Газпромбанке (АО), в сумме 6 000 в Сбербанке (ПАО) на срок менее 90 дней. Данные депозиты признаны как денежные эквиваленты.

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.

Денежные средства на расчетных счетах, использование которых ограничено, по состоянию на 31.12.2024 и на 31.12.2023 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).

14. Уставный и добавочный капиталы, выплата дивидендов.

Уставный капитал Группы на 31 декабря 2024 г. и 31 декабря 2023 г. составляет 80 000 рублей, уставный капитал полностью оплачен.

В 2024 году Группой была распределена часть нераспределенной прибыли (начислены и выплачены дивиденды) в размере 4 000 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.

15. 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:

	31.12.2024	31.12.2023
Долгосрочная задолженность по арендным платежам	29	9 907
Краткосрочная задолженность по арендным платежам	10 845	10 310
	10 874	20 217

16. Кредиторская задолженность.

Кредиторская задолженность компаний Группы представлена ниже. Все обязательства Группы являются истребованными и признаны в отчетности по МСФО в полной сумме.

	31.12.2024	31.12.2023
Кредиторская задолженность перед поставщиками и подрядчиками по юридическим и информационно-консультационным услугам	335	350
Кредиторская задолженность по ремонтно-строительным работам	-	938
Прочая кредиторская задолженность	54	61
Итого	389	1 349

17. Авансы полученные.

	31.12.2024	31.12.2023
Авансы по агентскому договору	-	28 384
Авансы от покупателей	-	720
Прочие авансы	-	3
Итого	-	29 107

18. Прочие обязательства.

	31.12.2024	31.12.2023
Краткосрочные обязательства в виде созданного резерва неиспользованных отпусков сотрудников, включая обязательства по страховым взносам	2 262	2 477
Прочие налоги и страховые взносы к уплате	2 092	2 014
Итого	4 354	4 491

19. 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.

	2024 год	2023 год
Доходы от оказания услуг по доверительному управлению	57 500	57 600
Услуги по обслуживанию объектов недвижимости	21 995	29 181
Прочая выручка	3 675	600
Итого	83 170	87 381

20. Себестоимость.

	2024 год	2023 год
Оплата труда	9 190	9 198
Страховые взносы	1 776	1 943
Материальные расходы	1 001	1 198
Коммунальные расходы	480	1 040
Амортизация	398	411
Услуги субподрядных организаций	156	414
Прочие расходы	391	488
ИТОГО	13 392	14 692

21. Административные расходы.

Структура и состав административных расходов представлены в таблице:

	2024 год	2023 год
Оплата труда	32 425	32 346
Консалтинговые, юридические, аудиторские услуги	12 513	11 327
Амортизация	11 585	10 944
Страховые взносы	5 214	5 651
Расходы на аренду	3 336	4 078
Информационно-технические услуги	1 414	1 379
Материальные расходы	849	547
Прочие расходы на персонал	135	226
Налоги	102	32
Прочие расходы	761	549
ИТОГО	68 334	67 079

22. Доходы от операций с инвестиционным имуществом.

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

	2024 год	2023 год
Доходы от сдачи имущества в аренду	1 930	1 800
Расходы на содержание имущества	(41)	(39)
Амортизация инвестиционного имущества	(648)	(648)
Итого	1 241	1 113

23. Операционные доходы и расходы.

Прочие операционные доходы представлены в таблице:

	2024 год	2023 год
Доходы от сделок по приобретению дочерних компаний	-	16 055
Доход от реализации основных средств	-	1 976
Прочие доходы	12	70
Итого	12	18 101

Прочие операционные расходы представлены в таблице:

	2024 год	2023 год
Расчетно-кассовое обслуживание	213	270
Убыток от реализации основных средств	15	-
Прямые операционные расходы (расходы доверительного управляющего за счет собственных средств в отношении инвестиционных фондов)	88	75
Прочие	186	524
Итого	502	869

24. Процентные доходы и расходы.

Процентные доходы представлены в таблице:

	2024 год	2023 год
Доходы в виде процентов по банковским депозитам	4 688	2 193
Процентный доход по займам	-	41
Итого	4 688	2 234

Процентные расходы представлены в таблице:

	2024 год	2023 год
Расходы в виде процентов по арендным обязательствам	2 320	3 709
Итого	2 320	3 709

25. 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 декабре 2022 года Компанией было принято решение о признании договора аренды долгосрочным. С учетом сложившейся практики Компанией установлен срок аренды - до ноября 2025 г.

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.

Переменные арендные платежи, не включенные в оценку обязательств по аренде, отсутствуют.

Ограничения или особые условия, связанные с договорами аренды, отсутствуют. Операции продажи с обратной арендой не проводились. В течение 2024 года пересмотр фактической стоимости арендного обязательства и права пользования арендованными активам не производился.

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:

	31.12.2024	31.12.2023
Основные средства (Примечание 7)	10 519	19 721
Долгосрочная задолженность по арендным платежам (Примечание 15)	29	9 907
Краткосрочная задолженность по арендным платежам (Примечание 15)	10 845	10 310

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

	2024 год	2023 год
Денежные потоки от операционной деятельности	(5 730)	(7 742)
Проценты уплаченные	(2 394)	(3 649)
Платежи по договорам аренды, в отношении которых арендатор не признает активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды	(3 336)	(4 078)
Денежные потоки от финансовой деятельности	(10 492)	(8 746)
Платежи в счет погашения обязательств по договорам аренды	(10 492)	(8 746)
Итого отток денежных средств	(16 222)	(16 472)

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 22.

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

26. 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 отражены в 2024 году по ставке 25%, действующей с 01 января 20205 г., (в 2023 году – по ставке 20%).

Расходы по налогу на прибыль включают в себя следующие компоненты:

	2024 год	2023 год
Текущий налог на прибыль	(1 975)	(2 929)
Расход по отложенному налогу на прибыль	(681)	(167)
Итого	(2 656)	(3 096)

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

На 31 декабря 2024 года	Балансовая стоимость МСФО	Налоговая база	Временная разница	ОНА	ОНО
Основные средства	15 318	10 161	5 157	-	1 289
Запасы	231	-	231	-	58
Инвестиционное имущество	79 099	71 966	7 133	-	1 783
Оценочный резерв на оплату отпусков	(1 260)	-	(1 260)	(315)	-
Кредиторская задолженность	(3 062)	(384)	(2 678)	(670)	-
Арендное обязательства за вычетом актива в форме права пользования	(560)	-	(560)	(140)	-
Авансы выданные и прочие активы	11	-	11		3
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(0)	-	(0)	(0)	-
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(31)	-	(31)	(8)	-
Итого	-	-	-	(1 132)	3 133
Чистое сальдо по счету ОНА/ОНО	-	-	-		2 001
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2024 год	-	-	-		681

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)	-
Арендное обязательства за вычетом актива в форме права пользования	(496)		(496)	(99)	-
Авансы выданные и прочие активы	-	(1 243)	(1 243)	(251)	
Резерв под обесценение дебиторской задолженности	(26)	-	(26)	(5)	-
Резерв под обесценение денежных средств на банковских счетах и депозитах	(52)	-	(52)	(10)	-
Итого	-	-	-	(909)	2 228
Чистое сальдо по счету ОНА/ОНО	-	-	-	-	1 319
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2023 год	-	-	-		167
Изменение чистого сальдо ОНА/ОНО за 2023 год по приобретенным компаниям					728

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

	2024 год	2023 год
Прибыль до налогообложения	4 613	22 493
Ставка налога на прибыль	20%	20%
Теоретические расходы по налогу на прибыль по официальной налоговой ставке	(922)	(4 499)
Корректировка теоретических отчислений (возмещений) по налогу на прибыль на величину доходов (расходов), не принимаемых к налогообложению	(1 334)	1 403
Воздействие изменения ставки налога на прибыль	(400)	-
Расход по налогу на прибыль	(2 656)	(3 096)

27. 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»), Котин П.В. (являющийся заместителем Генерального директора), Бумарскова О.П., Дзигора И.В. и иной ключевой управленческий персонал.

Остатки по операциям со связанными сторонами на 31.12.2024 г. представлены ниже:

	Ключевой управленческий персонал	Итого
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	47	47
Прочие обязательства	507	507

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

Доходы и расходы по операциям со связанными сторонами (кроме вознаграждений ключевому управленческому персоналу) за 2024 г.

	Ключевой управленческий персонал	Итого
Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом	1 241	1 241

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

В 2024 и 2023 годах Группа осуществляла операции по сдаче в найм инвестиционного имущества ключевому управленческому персоналу. Операции осуществлялись по рыночным ценам.

В 2024 году Группа осуществляла операции по выплате дивидендов участникам, раскрытые в примечании 14, и нижеуказанные выплаты ключевому управленческому персоналу.

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу составляет:

Вид выплаты	2024 год	2023 год
Заработная плата и иные краткосрочные вознаграждения	8 384	7 946
Взносы на заработную плату и иные краткосрочные вознаграждения	1 411	1 299

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.

28. Условные обязательства.

По состоянию на 31 декабря 2024 года условные обязательства, которые, по оценке руководства Группы, могли бы иметь существенные возможные последствия для продолжения нормальной деятельности Группы, отсутствуют.

29. 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 2024 года и 31 декабря 2023 года представлен балансовой стоимостью соответствующих активов.

Анализ денежных средств и их эквивалентов по кредитному качеству по состоянию на 31.12.2024 г.:

Остатки на расчетных и депозитных счетах	Эксперт РА/ АКРА	Сумма, тыс. руб.
Банк ВТБ	RuAAA	2
Газпромбанк (расчетный счет)	RuAA+	1 412
Газпромбанк (депозитные счета)	RuAA+	27 000
Сбербанк (расчетный счет)	AAA(RU)	354
Сбербанк (депозитные счета)	AAA(RU)	6 000
Экспобанк	RuA+	389
Райффайзенбанк	RuAAA	950
Итого		36 107

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

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

Информация о кредитном качестве финансовой дебиторской задолженности:

	31.12.2024	31.12.2023
Текущая и индивидуально не обесцененная финансовая дебиторская задолженность	6 193	5 404
Индивидуально обесцененная дебиторская задолженность	-	-
Общая сумма дебиторской задолженности до вычета резерва	6 193	5 404
Резерв сомнительных долгов	-	(26)
Итого дебиторская задолженность:	6 193	5 378

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 заимодавцем 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 Группа 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 2024 года и 31 декабря 2023 года по договорным срокам, оставшимся до востребования и погашения.

Позиция Группы по ликвидности на 31 декабря 2024 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	36 077	-	-	36 077
Дебиторская задолженность	6 193	-	-	6 193
Итого активов	42 270	-	-	42 270
Обязательства				
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства:	3 058	7 787	29	10 874
обязательства по аренде	3 058	7 787	29	10 874
Кредиторская задолженность	389	-	-	389
Итого обязательств	3 447	7 787	29	11 263
Итого разрыв ликвидности	38 823	(7 787)	(29)	31 007

Позиция Группы по ликвидности на 31 декабря 2023 года:

	Менее 3 месяцев	От 3 месяцев до 12 месяцев	Свыше 12 месяцев	Итого
Активы				
Денежные средства и их эквиваленты	46 041	-	-	46 041
Дебиторская задолженность	5 378	-	-	5 378
Итого активов	51 419	-	-	51 419
Обязательства				
Кредиты, займы и прочие	2 439	7 871	9 907	20 217

привлеченные средства:				
обязательства по аренде	2 439	7 871	9 907	20 217
Кредиторская задолженность	1 349	-	-	1 349
Итого обязательств	3 788	7 871	9 907	21 566
Итого разрыв ликвидности	47 631	(7 871)	(9 907)	29 853

30. 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 2024 и 2023 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.

	31.12.2024			31.12.2023		
	Балан- совая стоимость	Уровень иерархии справед- ливой стоимости	Справед- ливая стоимость	Балансо- вая стоимость	Уровень иерархии справед- ливой стоимости	Справед- ливая стоимость
Финансовые активы						
Денежные средства и их эквиваленты:	36 077		36 077	46 041		46 041
денежные средства на расчетных счетах и наличные денежные средства	3 105	1	3 105	4 290	1	4 290
депозиты	32 972	2	32 972	41 751	2	41 751
Дебиторская задолженность:	6 193		6 193	5 378		5 378
дебиторская задолженность по основной деятельности	5 000	3	5 000	4 800	3	4 800
проценты по депозитам	652	2	652	288	2	288
прочая дебиторская задолженность	541	3	541	290	3	290
Итого финансовых активов	42 270		42 270	51 419		51 419
Финансовые обязательства						
Кредиты, займы и прочие привлеченные средства	10 874	3	10 874	20 217	3	20 217
Кредиторская задолженность	389	3	389	1 349	3	1 349
Итого финансовых обязательств	11 263		11 263	21 566		21 566

31. 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:

	Справедливая стоимость (на дату приобретения)
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)
Итого приобретенные активы и принятые обязательства	764
Итого уплаченное вознаграждение	(20)
За минусом: итого приобретенные активы и принятые обязательства	764
Эффект от приобретения дочерней компании	744

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
Чистый приток денежных средств и денежных эквивалентов при приобретении компании	137

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)
Убыток за период	(7 333)

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 организаций 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:

	Справедливая стоимость (на дату приобретения)
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)
Итого приобретенные активы и принятые обязательства	16 811
Итого уплаченное вознаграждение	(1 500)
За минусом: итого приобретенные активы и принятые обязательства	16 811
Эффект от приобретения дочерней компании	15 311

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

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

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
Прибыль за период	3 040

32. События после отчетной даты.

По состоянию на 22 апреля 2025 года не было выявлено каких-либо иных событий, которые требуют раскрытия в консолидированной финансовой отчетности.

Генеральный директор
22 апреля 2025 года



А.В. Головкин