Приложение 1.1
к Положению Банка России от 3 февраля 2016 года № 532-П
«Отраслевой стандарт бухгалтерского учета «Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности профессиональных участников рынка ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов, организаторов торговли, центральных контрагентов, клиринговых организаций, специализированных депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, управляющих компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров»

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистра-ционный номер
65401377000	12327551	1126671012203	

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

на « 31 » марта 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения " (ООО "УК "ОИР")

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16

Код формы по ОКУД: 0420002
Годовая (квартальная)
(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	На 31 марта 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Раздел I. Активы				
1	Денежные средства	5	214	514
8	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		32 215	31308
9	средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах	10	30 550	29355
10	займы выданные и прочие размещенные средства	11	157	153
11	дебиторская задолженность	12	1 508	1800
17	Нематериальные активы м капитальные вложения в них	18	6	10
18	Основные средства и капитальные вложения в них	19	3 606	4701
19	Требования по текущему налогу на прибыль	48		
20	Отложенные налоговые активы	48	63	128
21	Прочие активы	20	363	510
22	Итого активов		36 468	37170
Раздел II. Обязательства				
26	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		3681	5152
28	кредиты, займы и прочие привлеченные средства	24	3636	5073
29	выпущенные долговые ценные бумаги	25		
30	кредиторская задолженность	26	44	79
33	Обязательство по текущему налогу на прибыль	48	63	219
34	Отложенные налоговые обязательства	48	1	2
36	Прочие обязательства	29	1339	967
37	Итого обязательств		5084	6341
Раздел III. Капитал				
38	Уставный капитал	30	30	30
51	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		31354	30799
52	Итого капитала		31384	30829
53	Итого капитала и обязательств		36468	37170

Зам. директора		А.Р.Бассейн
(должность руководителя)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

« 22 » апреля 2024 г.

Приложение 2.1
к Положению Банка России от 3 февраля 2016 года № 532-П
«Отраслевой стандарт бухгалтерского учета «Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности профессиональных участников рынка ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов, организаторов торговли, центральных контрагентов, клиринговых организаций, специализированных депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, управляющих компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров»

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистра-ционный номер
65401377000	12327551	1126671012203	-

ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

за 1 квартал 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения " (ООО "УК "ОИР")

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16

Код формы по ОКУД: 0420003
Годовая (квартальная)
(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	За 1 квартал 2024 г.	За 1 квартал 2023 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Прибыли и убытки				
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:		1131	502
4	процентные доходы	34	1128	492
8	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов), возникающие в результате прекращения признания финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		3	10
15	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	41	4021	5400
16	Расходы на персонал	42	(3380)	(3428)
18	Процентные расходы	44	(118)	(142)
20	Общие и административные расходы	46	(1345)	(1478)
22	Прочие доходы	47	373	0
23	Прочие расходы	47		
24	Прибыль (убыток) до налогообложения		682	854
25	Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	48	(127)	(174)
26	доход (расход) по текущему налогу на прибыль	48	(63)	(172)
27	доход (расход) по отложенному налогу на прибыль	48	(64)	(2)
29	Прибыль (убыток) после налогообложения		555	680
Раздел II. Прочий совокупный доход				
68	Итого совокупный доход (расход) за отчетный период		555	680

Зам. директора		А.Р.Бассейн
(должность руководителя)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

« 22 » апреля 2024 г.

Приложение 3.1
к Положению Банка России от 3 февраля 2016 года № 532-П
«Отраслевой стандарт бухгалтерского учета «Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности профессиональных участников рынка ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов, организаторов торговли, центральных контрагентов, клиринговых организаций, специализированных депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, управляющих компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров»

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистра-ционный номер
65401377000	12327551	1126671012203	-

ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

за 1 квартал 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения" (ООО "УК "ОИР")
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16

Код формы по ОКУД: 0420004
Годовая (квартальная)
(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	Уставный капитал	Добавочный капитал	Резервный капитал	Собственные акции (доли участия), выкупленные у акционеров (участников)	Резерв переоценки долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Резерв переоценки долговых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по долговым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов	Резерв переоценки финансовых обязательств, учитываемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток, связанной с изменением кредитного риска	Резерв переоценки обязательств (активов) по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченным фиксируемыми платежами	Резерв хеджирования долевых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	Резерв хеджирования денежных потоков	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	Остаток на 01 января 2023 г.		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28 170	28 199
4	Остаток на 01 января 2023 г. пересмотренный		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28 170	28 199
5	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	680	680
11	Дивиденды и иные аналогичные выплаты в пользу акционеров (участников)	49	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
14.1	Остаток на 31 марта 2023 г.		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	28 850	28 880
15	Остаток на 01 января 2024 г.		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 799	30 829
18	Остаток на 01 января 2024 г. пересмотренный		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30 799	30 829
19	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	555	555
29	Остаток на 31 марта 2024 г. в том числе:		30	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	31 354	31 384

Зам. директора (должность руководителя) _____ (подпись) А.Р.Бассейн (инициалы, фамилия)

« 22 » апреля 2024 г.

Приложение 4.1
к Положению Банка России от 3 февраля 2016 года № 532-П
«Отраслевой стандарт бухгалтерского учета «Порядок составления бухгалтерской (финансовой) отчетности профессиональных участников рынка ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов, организаторов торговли, центральных контрагентов, клиринговых организаций, специализированных депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, управляющих компаний инвестиционного фонда, паевого инвестиционного фонда и негосударственного пенсионного фонда, бюро кредитных историй, кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров»

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистра-ционный номер
65401377000	12327551	1126671012203	-

ОТЧЕТ О ПОТОКАХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

за 1 квартал 2024 г.

Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения "
(ООО "УК "ОИР")
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 620014, Свердловская обл., г. Екатеринбург, ул. Шейнкмана, д. 90, офис 8-16

Код формы по ОКУД: 0420005
Годовая (квартальная)
(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	За 1 квартал 2024 г.	За 1 квартал 2023 г.
	Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности			
3	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		4 313	5 400
4	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		(886)	(1293)
5	Проценты полученные		1 112	508
9	Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(2825)	(3473)
11	Уплаченный налог на прибыль		(219)	(119)
12	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		(12)	(58)
13	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		1 483	965
	Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности			
26	Поступления от продажи и погашения финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		89 540	83 900
27	Платежи в связи с приобретением финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости		(90720)	(84700)
31	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		(1180)	-800
	Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
41.1	Платежи в погашение обязательств по договорам аренды		(602)	(357)
43	Прочие платежи по финансовой деятельности			
44	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		(602)	(357)
45	Сальдо денежных потоков за отчетный период		-299	(191)
47	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	5	514	254
48	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	5	214	62

Зам. директора | | А.Р.Бассейн
(должность руководителя) | (подпись) | (инициалы, фамилия)

« 22 » апреля 2024 г.

Наименование показателя		2024-03-31
Информация об отчитывающейся организации	Полное наименование некредитной финансовой организации	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Оптимальные инвестиционные решения"
	Сокращенное наименование некредитной финансовой организации	ООО "УК "ОИР"
	Код территории по ОКАТО	65401377000
	Код некредитной финансовой организации: по ОКПО	12327551
	Код некредитной финансовой организации: основной государственный регистрационный номер	1126671012203
	Код некредитной финансовой организации: регистрационный номер	
	Почтовый адрес	620014, Свердловская обл, г Екатеринбург, ул Шейнкмана, д. 90, офис 8-16
Информация о должностном лице, подписавшем отчетность		
	Фамилия Имя Отчество (Отчество при наличии)	Любимов Михаил Григорьевич
	Должность	Директор
	Дата подписания отчетности	2024-04-22

Основная деятельность некредитной финансовой организации

Наименование показателя	Описание
Основная деятельность некредитной финансовой организации	
Номер лицензии	21-000-1-00989
Срок действия лицензии	без ограничения срока действия
Дата выдачи лицензии	02.03.2015
Виды деятельности, на осуществление которых выдана лицензия	Деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами
Информация о возобновлении действия лицензии	НП
Организационно-правовая форма некредитной финансовой организации	Общество с ограниченной ответственностью
Наименование материнского предприятия и наименование конечного владельца (бенефициара)	Единственным участником Общества и лицом, под контролем и значительным влиянием которого находится Общество является Любимов Михаил Григорьевич
Местонахождение материнского предприятия группы, в состав которой входит некредитная финансовая организация	НП
Количество филиалов некредитной финансовой организации, открытых на территории Российской Федерации	НП
Количество филиалов некредитной финансовой организации, открытых на территории иностранных государств	НП
Места нахождения филиалов некредитной финансовой организации, открытых на территории иностранных государств	НП
Юридический адрес некредитной финансовой организации	620014, Свердловская обл, Екатеринбург г, Шейнкмана ул, дом № 90, офис 8-16
Фактический адрес некредитной финансовой организации	620014, Свердловская обл, Екатеринбург г, Шейнкмана ул, дом № 90, офис 8-16
Численность персонала некредитной финансовой организации	7
Валюта отчетности	В тысячах российских рублей

Краткое изложение принципов учетной политики, важные оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Наименование показателя	Описание
Раздел I. Влияние оценок и допущений	
Суждения (помимо тех, которые связаны с оценкой), которые были выработаны руководством в процессе применения учетной политики и которые оказывают наибольшее влияние на суммы, отраженные в бухгалтерской (финансовой) отчетности	Основным видом деятельности Компании является доверительное управление имуществом паевых инвестиционных фондов. В соответствии с пунктом 18 МСФО (IFRS) 10 Компания действует в качестве агента и не консолидирует фонд, находящийся под ее управлением, в своей финансовой отчетности, поскольку: 1) Компания использует свои правомочия по управлению деятельностью фонда в интересах других выгодоприобретателей (пайщиков) и действует в рамках параметров, установленных правилами доверительного управления фондом, и в соответствии с требованиями регулирующих органов; 2) Компания не обладает правомочиями по принятию решения о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления фондом другой Компании. Решение о смене управляющей компании и отстранении Компании от принятия решений по управлению фондом может быть принято в любой момент общим собранием владельцев инвестиционных паев фонда; 3) Компания получает за свои услуги вознаграждение и подвержена рискам изменения дохода от деятельности фонда, однако в рамках ограниченных параметров экономический интерес Компании и размер рисков изменения дохода не являются значительными. Вознаграждение Компании по управлению паевыми инвестиционными фондами соизмеримо с оказанными услугами и соответствует стандартным коммерческим условиям; 4) Компания не имеет других интересов и не несет дополнительных рисков в связи с осуществлением своей деятельности по управлению фондами. Анализ взаимосвязи подверженности Компании риску изменения дохода от фонда вкупе с ее полномочиями по принятию решений в рамках ограниченных параметров указывает на то, что Компания является агентом по отношению к управляемому паевому инвестиционному фонду. Поэтому, в соответствии с пунктами B58 – B72 МСФО (IFRS) 10 Компания не контролирует объект инвестиций, осуществляя делегированное ему право принимать решения, и не включает в свою финансовую отчетность активы и обязательства паевых инвестиционных фондов, доверительное управление которыми она осуществляет. Бухгалтерский учет в Компании ведется в соответствии с законодательством и стандартами бухгалтерского учета и составления отчетности Российской Федерации. Данная финансовая отчетность составлена на основе бухгалтерской отчетности с учетом корректировок и переклассификации статей, которые необходимы для приведения ее в соответствие с МСФО. Компания готовит финансовую отчетность, за исключением информации о движении денежных средств, на основе метода начисления.
Влияние оценок и допущений на признанные активы и обязательства (указываются статьи отчетности, на суммы которых профессиональные оценки и допущения оказывают наиболее существенное воздействие, и приводятся комментарии в отношении того, каким образом влияют профессиональные суждения на оценку этих статей)	НП
Ключевые подходы к оценке финансовых инструментов	В целях бухгалтерского учета финансовых инструментов Компания применяет МСФО (IFRS) 9 "Финансовые инструменты". При первоначальном признании Компания оценивает финансовые инструменты по справедливой стоимости. После первоначального признания финансовые инструменты оцениваются по амортизированной стоимости. При оценке финансовых инструментов по справедливой стоимости Компания руководствуется МСФО (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости".
Переоценка активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте	НП

Непрерывность деятельности	Бухгалтерская (финансовая) отчетность подготовлена на основе допущения о непрерывности деятельности. Это означает, что Компания действует и будет действовать в обозримом будущем (по крайней мере, в течение 12 месяцев после окончания отчетного периода), но не ограничивается этим сроком. Таким образом, предполагается, что у Компании нет намерения или необходимости в ликвидации или существенном сокращении масштабов своей деятельности.
Информация в отношении пересчета показателей предыдущих периодов с учетом изменений общей покупательной способности рубля	НП
Раздел II. Изменения в учетной политике	
Описание изменений учетной политики, их причин и характера (раскрываются наименование МСФО, в соответствии с которым производятся изменения, причины, по которым применение новых МСФО обеспечивает более надежную и уместную корректировку, и дается описание влияния изменений учетной политики на корректировки текущего и предыдущего периода)	Организация не вносила изменения в учетную политику в отчетном году.
Приводятся наименования выпущенных, но не вступивших в силу МСФО с указанием дат, с которых планируется применение этих МСФО, дат, с которых требуется применение этих МСФО, характера предстоящих изменений в учетной политике, обсуждения ожидаемого влияния на отчетность или указанием того, что такое влияние не может быть обоснованно оценено	Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты, и которые Общество еще не приняло досрочно. • Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 – «Продажа или взнос активов в сделках между инвестором и его ассоциированной организацией или совместным предприятием» (выпущены 11 сентября 2014 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся с даты, которая будет определена Советом по МСФО, или после этой даты). • Классификация обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. • Поправки к МСФО (IFRS) 16 "Аренда: Арендное обязательство при продаже с обратной арендой" (выпущены 22 сентября 2022 года и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). • Долгосрочные обязательства с условиями – Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 года или после этой даты). Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения существенно не повлияют на отчетность Общества.
Раздел III. Принципы учетной политики, которые представляются уместными для понимания бухгалтерской (финансовой) отчетности. Критерии признания и база оценки финансовых инструментов	
Критерии признания и база оценки денежных средств и их эквивалентов	Денежные средства и их эквиваленты представляют собой деньги на расчетных счетах, открытых в кредитных организациях.

Критерии признания и база оценки средств, размещенных в кредитных организациях и банках-нерезидентах	В ходе своей обычной деятельности Компания размещает денежные средства в банках на различные сроки. Размещенные денежные средства классифицируются как средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах и отражаются в бухгалтерском балансе Компании в составе финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости. Компания на дату размещения денежных средств в кредитных организациях и банках-нерезидентах оценивает их по справедливой стоимости, которая равна номинальной стоимости денежных средств на дату первоначального признания финансового актива. После первоначального признания стоимость средств в кредитных организациях и банках-нерезидентах оценивается по амортизированной стоимости с учетом процентных доходов, начисляемых и получаемых с даты первоначального признания. При первоначальном признании договора банковского вклада определяется, является ли процентная ставка по договору ставкой, соответствующей рыночным условиям. В качестве рыночной ставки используется средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) в рублях и иностранной валюте на сопоставимый срок для юридических лиц, раскрываемой на официальном сайте Банка России. В случае если процентная ставка по договору признается нерыночной, первоначальная стоимость депозита пересчитывается с применением рыночной процентной ставки в качестве ЭСП. Расчет амортизированной стоимости осуществляется с учетом следующего: по депозитным договорам, срок действия которых не превышает 1 год, расчет амортизированной стоимости осуществляет с использованием номинальной ставки, установленной депозитным договором. Порядок определения амортизированной стоимости депозита до наступления срока его полного погашения, установленного договором, определяется линейный способ расчета амортизированной стоимости, который применяется, если срок погашения депозита не более года или «до востребования» и если разница между амортизированной стоимостью, рассчитанной с использованием метода ЭСП, и амортизированной стоимостью, рассчитанной с использованием линейного метода признания процентного дохода, не является существенной. В указанных целях существенной признается разница в размере 10%. При линейном расчете амортизированная стоимость депозита признается равной остатку денежных средств во вкладе, увеличенных на сумму процентов, рассчитанных на дату оценки по ставке, предусмотренной договором для удержания денежных средств во вкладе в течение максимального срока, предусмотренного договором.
Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	НП
Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	НП
Порядок признания и последующего учета финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости	Компания учитывает по амортизированной стоимости средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах, прочие размещенные средства и дебиторскую задолженность. Дебиторская задолженность Компании по основной деятельности - управлению паевым инвестиционным фондом - это задолженность по начисленному, но не выплаченному на отчетную дату вознаграждению по доверительному управлению.
Порядок признания и последующего учета инвестиций в дочерние, совместно контролируемые и ассоциированные предприятия	НП
Порядок признания и последующего учета прочих активов	В составе "Прочих активов" Компании отражаются авансы, выданные поставщикам и подрядчикам, суммы переплаты по налогам и сборам, кроме налога на прибыль, запасы и авансы (предоплаты), уплаченные по другим операциям. Прочие активы учитываются по первоначальной стоимости.

Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток	НП
Порядок признания и последующего учета финансовых обязательств, оцениваемых по амортизированной стоимости	При первоначальном признании финансовые обязательства оцениваются по справедливой стоимости. После первоначального признания Компания учитывает все финансовые обязательства по амортизированной стоимости. В составе финансовых обязательств, оцениваемых по амортизированной стоимости, Компания отражает прочие привлеченные средства (арендные обязательства) и кредиторскую задолженность.
Порядок проведения взаимозачетов финансовых активов и финансовых обязательств	Финансовые активы и обязательства взаимозачитываются и в отчете о финансовом положении отражается чистая величина только в тех случаях, когда существует юридически установленное право произвести взаимозачет отраженных сумм, а также намерение либо произвести взаимозачет, либо одновременно реализовать актив и урегулировать обязательство.
Раздел IV. Порядок признания и последующего учета хеджирования	
Хеджирование потоков денежных средств (описание типа хеджирования, характера хеджируемых рисков, финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	НП
Хеджирование справедливой стоимости (описание типа хеджирования, характера хеджируемых рисков, финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	НП
Хеджирование чистых инвестиций в иностранные подразделения (описание типа хеджирования, характера хеджируемых рисков, финансовых инструментов, признанных инструментами хеджирования)	НП
Раздел V. Критерии признания и база оценки инвестиционного имущества	
Применяемая модель учета инвестиционного имущества	НП
Критерии, используемые организацией в целях проведения различия между инвестиционным имуществом и объектами собственности, занимаемыми владельцем, а также имуществом, предназначенным для продажи в ходе обычной деятельности	НП

Степень, в которой справедливая стоимость инвестиционного имущества (измеренная или раскрытая в бухгалтерской (финансовой) отчетности) основана на оценке, произведенной независимым оценщиком, обладающим соответствующей признанной профессиональной квалификацией, а также недавним опытом проведения оценки инвестиций в недвижимость той же категории и того же места нахождения, что и оцениваемый объект	НП
Раздел VI. Критерии признания, база оценки основных средств	
Критерии признания, способы, используемые для оценки основных средств (для каждой группы основных средств)	Основные средства (далее ОС) Компании представляют собой объекты, которые: 1) имеют материально – вещественную форму; 2) предназначены для использования в процессе основной деятельности, а также для административных целей, а также в случаях обеспечения безопасности, защиты окружающей среды, а также случаях, предусмотренных санитарно-гигиеническими, технико - эксплутационными и другими специальными техническими нормами и требованиями; 3) предполагается использовать в течение более чем одного отчетного периода (более 12 месяцев). Объект ОС признается Компанией в качестве актива при выполнении следующих условий: существует высокая вероятность получения будущих экономических выгод, связанных с данным объектом; первоначальная стоимость данного объекта может быть надежно оценена. Минимальная стоимость объекта учета, подлежащего признанию в качестве объекта ОС, составляет 100 000 рублей. ОС, при первоначальном признании, оцениваются по первоначальной стоимости, которая определяется как сумма фактических затрат Компании на приобретение, сооружение и изготовление, включая НДС. Затраты, включаемые в стоимость ОС: покупная цена, в том числе импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку за вычетом торговых скидок; затраты на выплату вознаграждений работникам, непосредственно связанные с с сооружением или приобретением объекта ОС; затраты на подготовку площадки, первичные затраты на доставку и разгрузку; стоимость профессиональных услуг, таких как работа архитекторов и инженеров, оценщиков и посредников; первоначальная оценка будущих затрат на демонтаж и ликвидацию объекта ОС и восстановления окружающей среды на занимаемом им участке, на которой он располагался, в той степени, в какой эта оценка признается в качестве оценочного обязательства некредитного характера; сырье, материалы; процентные расходы и прочие расходы (затраты по сделке) по финансовым обязательствам, непосредственно относящиеся к сооружению (строительству), созданию (изготовлению) или приобретению ОС; затраты на ремонт или подготовку здания к эксплуатации, стоимость необходимых разрешений, страхование, оплаченное в течение строительства здания, прочие накладные затраты, связанные со строительством; затраты по установке, настройке и испытанию машин, любые затраты, связанные с подготовкой оборудования к эксплуатации; прочие аналогичные затраты. Первоначальной стоимостью объекта ОС, полученного по договорам, предусматривающим исполнение обязательств (оплату) неденежными средствами, является его справедливая стоимость. Справедливая стоимость объектов ОС - цена, которая была бы получена при продаже объекта при проведении сделки на добровольной основе на рынке между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. В случае если справедливую стоимость полученного по договору мены актива невозможно надежно определить, то первоначальная стоимость полученного ОС определяется на основе балансовой стоимости переданного Компанией актива, отраженной на счетах бухгалтерского учета по учету этих активов. После первоначального признания ОС учитываются, по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации. Компания использует следующий способ отражения переоценки ОС: уменьшение первоначальной стоимости переоцениваемого

	объекта, отраженной на балансовом счете по учету ОС на дату переоценки, на сумму накопленной амортизации и последующий пересчет ее до справедливой стоимости.
Применяемые методы амортизации, порядок оценки ликвидационной стоимости (для каждой группы основных средств) и их изменения	Компания применяет линейный способ начисления амортизации ОС. Амортизация - систематическое в течение срока полезного использования объекта ОС погашение его амортизируемой величины, которая определяется как первоначальная или переоцененная стоимость ОС за вычетом расчетной ликвидационной стоимости. Расчетная ликвидационная стоимость объекта ОС - сумма, которая может быть получена от выбытия объекта после вычета затрат на выбытие при достижении объектом окончания срока полезного использования. Если расчетная ликвидационная стоимость объекта ОС является несущественной исходя из критериев существенности (10% от первоначальной стоимости объекта ОС), то при расчете амортизируемой величины объекта она не учитывается. Начисление амортизации по объекту ОС начинается с даты, когда он становится доступен для использования и отражается в бухгалтерском учете ежемесячно независимо от финансовых результатов деятельности Компании.
Применяемые сроки полезного использования (для каждой группы основных средств) и их изменения	Сроки полезного использования определяются отдельно по каждому объекту основных средств в момент его признания. Оценочные сроки полезного использования: Здания и сооружения 25-30 лет; Транспортные средства 5-7 лет; Компьютеры и офисное оборудование 2-3 года; Мебель и Прочие основные средства 3-5 лет.
Раздел VII. Критерии признания, база оценки нематериальных активов	
Критерии признания нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	Нематериальные активы представляют собой идентифицируемые неденежные активы, не имеющие физической формы, используемые Компанией при оказании услуг или в административных целях. Объект признается в качестве нематериального актива, если он одновременно удовлетворяет следующим критериям: - не имеет материально-вещественной формы; - является идентифицируемым, то есть: является отделимым, т. е. Компания может его продать, отдать лицензионные права на него, обменять, или возникает в результате договорных или иных юридических прав; - контролируется Компанией (имеются ограничения доступа иных лиц к экономическим выгодам от использования объекта); - существует высокая вероятность получения Компанией будущих экономических выгод, связанных с данным объектом и Компания имеет право на получение указанных выгод; - стоимость объекта может быть надежно оценена; - предназначен для использования в административных целях или управленческих нужд в течение более чем 12 месяцев. Единицей бухгалтерского учета НМА является инвентарный объект.
Способы, используемые для оценки приобретенных и самостоятельно созданных нематериальных активов (для каждой группы нематериальных активов)	Первоначальной стоимостью нематериального актива признается сумма, исчисленная в денежном выражении, равная величине оплаты в денежной и иной форме или величине кредиторской задолженности, уплаченная или начисленная Компанией при приобретении, создании нематериального актива и обеспечении условий для использования нематериального актива в соответствии с намерениями руководства Компании. Примерами затрат, составляющих стоимость нематериальных активов являются: - покупная цена, включая НДС, в случаях установленных законодательством Российской Федерации; - импортные пошлины и невозмещаемые налоги на покупку, за вычетом торговых скидок; - суммы, уплачиваемые за информационные и консультационные услуги, связанные с приобретением нематериального актива; - процентные расходы и прочие расходы (затраты по сделке) по финансовым обязательствам, непосредственно относящиеся к созданию или приобретению нематериального актива; - любые прямые затраты, относящиеся к подготовке актива к предполагаемому использованию.

Раскрытие для каждой группы нематериальных активов с неопределенным сроком полезного использования факта ежегодного тестирования на обесценение, информации о наличии возможных признаков обесценения	У Компании отсутствуют нематериальные активы с неопределенным сроком полезного использования.
Применяемые сроки и методы амортизации для нематериальных активов с ограниченным сроком использования, порядок оценки ликвидационной стоимости и их изменения	Амортизация начисляется с даты, когда этот актив становится доступным для использования, т.е. когда его местоположение и состояние обеспечивают возможность его использования в соответствии с намерениями руководства. Начисление амортизации нематериальных активов производится ежемесячно. Компания анализирует сроки полезного использования нематериальных активов и метод амортизации на предмет необходимости их пересмотра на каждую годовую отчетную дату. Срок полезного использования объекта нематериальных активов устанавливается индивидуально для каждого нематериального актива исходя из ожидаемого срока его эксплуатации, на дату признания НМА. Срок полезного использования нематериального актива не может превышать срок деятельности Компании. Компания устанавливает сроки полезного использования для следующих групп нематериальных активов: 1. Программное обеспечение (в том числе, лицензии на использование программного обеспечения) - Срок действия лицензионного договора 2. Лицензии - Срок, указанный в лицензии 3. Патенты - Срок действия патента 4. Товарные знаки, бренды (за исключением, созданных самой Компанией) - 10 лет, но не более срока деятельности организации 5. Прочие нематериальные активы - Не менее 2-х лет, но не более срока деятельности организации
Порядок учета затрат на создание нематериальных активов собственными силами	Затраты, произведенные на стадии исследований при создании нематериального актива, не подлежат признанию в составе первоначальной стоимости нематериального актива, а признаются в качестве расходов на дату их возникновения. Последующие затраты, связанные с эксплуатацией, обслуживанием нематериальных активов относятся на расходы по мере возникновения и не увеличивают стоимость объекта нематериальных активов. Если Компания не имеет возможности отделить стадию исследований от стадии разработки при осуществлении работ, направленных на создание нематериального актива, то произведенные затраты учитываются в качестве затрат на стадии исследований. Затраты, первоначально признанные в качестве расходов, впоследствии не могут быть признаны в составе первоначальной стоимости нематериального актива.
Раздел VIII. Порядок признания и последующего учета вознаграждений работникам и связанных с ними отчислений	

Порядок признания расходов, связанных с начислением заработной платы, включая компенсационные и стимулирующие выплаты, выплат по отпускам, пособий по временной нетрудоспособности и уходу за ребенком, вознаграждений по итогам года, выходных пособий	Порядок признания расходов по выплате вознаграждений работникам определен МСФО (IAS) 19 "Вознаграждения работникам". Вознаграждения работникам включают следующие виды вознаграждений: краткосрочные вознаграждения работникам; долгосрочные вознаграждения работникам по окончании трудовой деятельности; прочие долгосрочные вознаграждения работникам; выходные пособия. Под краткосрочными вознаграждениями работникам понимаются все виды вознаграждений работникам (кроме выход.ных пособий), выплата которых в полном объеме ожидается в течение годового отчетного периода и в течение 12 месяцев после окончания годового отчетного периода. Компания признает обязательства по выплате вознаграждений работникам в том отчетном периоде, в котором работники выполнили трудовые функции, обеспечивающие право на их получение. Дисконтирование краткосрочного обязательства не производится. При признании обязательств по выплате краткосрочных вознаграждений работникам одновременно признаются обязательства по оплате страховых взносов, которые возникают при фактическом исполнении обязательств по выплате вознаграждений работникам в соответствии с законодательством Российской Федерации. Обязательства по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска оцениваются как величина ожидаемых затрат, которую предполагается выплатить работнику за неиспользованный на конец годового отчетного периода оплачиваемый отпуск, и признаются в том годовом отчетном периоде, в котором работники выполняют трудовые функции, обеспечивающие право на получение выплат в будущем и увеличивающие величину этих обязательств. Компания начисляет обязательство по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска не позднее последнего дня каждого месяца. Обязательство по выплате премий, в том числе премий (вознаграждений) по итогам работы за год признается Компанией ежеквартально, не позднее последнего дня отчетного квартала. Обязательства по выплате долгосрочных вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности, ограниченных фиксируемыми платежами, признаются в размере взносов, подлежащих уплате в пенсионный фонд, страховую организацию за выполненные работником трудовые функции.
Описание пенсионных планов с установленными выплатами, реализуемых некредитной финансовой организацией	НП
Использование метода дисконтированной стоимости для определения размера обязательства по пенсионному обеспечению и соответствующей стоимости вклада работников в отношении текущего периода	НП
Порядок отражения в отчетности вознаграждений работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченных фиксируемыми платежами	НП
Раздел IX. Критерии признания, база оценки и порядок учета других активов и обязательств	
Порядок признания и последующего учета долгосрочных активов, предназначенных для продажи	НП
Порядок признания и последующего учета запасов	Запасы признаются в учете в момент перехода к Обществу всех рисков и выгод, связанных с правом собственности на эти запасы или с их фактическим получением. После первоначального признания запасы оцениваются по наименьшей из величин в соответствии с МСФО (IAS) 2 «Запасы»: по себестоимости в сумме фактических затрат Компании на их приобретение, доставку и приведение их в состояние, пригодное для использования, включая

	НДС и иные невозмещаемые налоги; по чистой цене продажи. Оценка чистой цены продажи осуществляется ежегодно, на конец отчетного года.
Порядок признания и последующего учета резервов – оценочных обязательств	При признании и последующем учете резервов-оценочных обязательств Компания руководствуется МСФО (IAS) 37 "Резервы, условные обязательства и условные активы". Под резервом – оценочным обязательством понимается обязательство с неопределенным сроком исполнения или обязательство неопределенной величины. Резервы признаются только в случае выполнения следующих условий: Компания имеет обязательство (вытекающее из договора, требований законодательства Российской Федерации или иного подлежащего применению права, иного действия правовых норм либо обусловленное действиями некредитной финансовой организации (в том числе опубликованной политикой, заявлениями и другими аналогичными действиями), демонстрирующими принятие на себя обязательств и создавшими у других сторон обоснованные ожидания, что оно их исполнит), возникшее в результате прошлого события (одного или нескольких); вероятность выбытия ресурсов, содержащих экономические выгоды, должна быть выше вероятности того, что события не произойдет; величину обязательства можно надежно оценить. В случае, если какой-либо критерий признания оценочных обязательств не выполняется, данные обязательства считаются условными. Резерв – оценочное обязательство используется на покрытие затрат, в отношении которых этот резерв изначально признан. Условные активы в бухгалтерском учете не отражаются.
Порядок признания, последующего учета, прекращения признания договоров аренды	При первоначальном признании кредиторская задолженность отражается по фактической стоимости, которая, как правило, является её справедливой стоимостью. Кредиторская задолженность признается в момент принятия работы (оказания услуг), определенную условиями договора (в том числе как день уплаты) или подтвержденную иными первичными учетными документами. Признание кредиторской задолженности и полученных авансов прекращается в случае исполнения обязательств Обществом.
Факт использования некредитной финансовой организацией - арендатором права не признавать активы в форме права пользования и обязательства по договорам аренды, с описанием характера договоров аренды, в отношении которых указанное право применяется	Не используется
Порядок признания, последующего учета, прекращения признания кредиторской задолженности	При первоначальном признании кредиторская задолженность отражается по фактической стоимости, которая, как правило, является её справедливой стоимостью. Кредиторская задолженность признается в момент принятия работы (оказания услуг), определенную условиями договора (в том числе как день уплаты) или подтвержденную иными первичными учетными документами. Признание кредиторской задолженности и полученных авансов прекращается в случае исполнения обязательств Обществом.
Порядок признания и оценки уставного капитала, эмиссионного дохода	Уставный капитал Компании состоит из номинальной стоимости долей его Участников и определяется Уставом Компании. Оплата долей в уставном капитале может осуществляться деньгами, ценными бумагами, другими вещами или имущественными правами либо иными имеющими денежную оценку правами. Увеличение уставного капитала Компании может осуществляться за счет имущества Общества, и (или) за счет дополнительных вкладов Участников Компании и (или) за счет вкладов третьих лиц, принимаемых в Компанию. При увеличении уставного капитала Компании за счет его имущества пропорционально увеличивается номинальная стоимость долей всех Участников Компании без изменения размеров их долей. Каждый Участник Компании вправе внести дополнительный вклад, не превышающий части общей стоимости дополнительных вкладов, пропорциональной размеру доли этого Участника в уставном капитале Компании. Уменьшение Уставного капитала Компании может осуществляться путем уменьшения номинальной стоимости долей всех Участников Компании в уставном капитале Компании и (или) погашения долей, принадлежащих Компании. Уменьшение уставного капитала Компании путем уменьшения номинальной стоимости долей всех Участников Компании должно осуществляться с сохранением размеров долей всех Участников Компании.

	Увеличение и уменьшение уставного капитала Компании отражается в бухгалтерском учете по факту регистрации изменений в Уставе Компании.
Порядок признания и оценки собственных выкупленных акций (долей)	НП
Порядок признания и оценки резервного капитала	НП
Порядок признания, оценки, последующего учета, прекращения признания отложенного налогового актива и отложенного налогового обязательства	Учет отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов осуществляется в соответствии с Положением «Отраслевой стандарт бухгалтерского учета отложенных налоговых обязательств и отложенных налоговых активов некредитными финансовыми организациями», утвержденный Банком России 04.09.2015 г. № 490-П. В бухгалтерской (финансовой)отчетности Компании отражаются расходы по налогу на прибыль в соответствии с требованиями на отчетную дату законодательства Российской Федерации. Расходы по налогу на прибыль включают текущие налоговые платежи и отложенное налогообложение и отражаются на счетах прибылей и убытков, если только они не должны быть отражены в составе прочего совокупного дохода в связи с тем, что относятся к операциям, которые также отражены в этом же или другом периоде в составе прочего совокупного дохода. Текущее налогообложение рассчитывается на основе сумм, ожидаемых к уплате в бюджет / возмещению из бюджета в отношении налогооблагаемой прибыли или убытков за текущий и предшествующие периоды. Налогооблагаемая временная разница – разница, которая приведет к увеличению суммы налога на прибыль, подлежащей уплате в будущих отчетных периодах. Вычитаемая временная разница - разница, которая приведет к уменьшению суммы налога на прибыль, подлежащей возмещению в будущих отчетных периодах. Под отложенным налоговым обязательством (ОНО) понимается сумма налога на прибыль, подлежащая уплате в бюджетную систему РФ в будущих отчетных периодах в отношении налогооблагаемых временных разниц. Отложенный налоговый актив (ОНА) – это суммы налога на прибыль, подлежащие возмещению в будущих отчетных периодах и возникающие в связи с вычитаемыми временными разницами, либо с переносом на будущий период неиспользованных для уменьшения налога на прибыль налоговых убытков и кредитов. ОНО признается в отношении всех налогооблагаемых временных разниц, кроме возникающих в результате первоначального признания актива и обязательства в результате операции, которая в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль. ОНА не признается, если он возникает в результате первоначального признания актива или обязательства в рамках операции, которая в момент ее совершения не влияет ни на бухгалтерскую, ни на налогооблагаемую прибыль (налоговый убыток). ОНА признается в отношении вычитаемых временных разниц только в той мере, в какой существует высокая вероятность получения налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть зачтены соответствующие вычитаемые временные разницы. Величина отложенных налоговых активов и обязательств рассчитывается исходя из той ставки налога, которая ожидается к применению в периоде реализации актива или погашения обязательства. Отложенные налоговые активы и обязательства не дисконтируются. ОНО и ОНА отражаются в учете ежемесячно в последний день отчетного месяца.
Порядок отражения дивидендов	НП

Экономическая среда, в которой некредитная финансовая организация осуществляет свою деятельность

Наименование показателя	Описание
Основные факторы и влияния, определяющие финансовые результаты. Изменения внешней среды, в которой функционирует некредитная финансовая организация, реакция на эти изменения.	Основным видом деятельности Общества является деятельность по управлению имуществом закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости. Общество осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Политическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций, структурная неопределенность и волатильность фондового, денежного и товарного рынков и другие риски оказали и продолжают оказывать влияние на российскую экономику и деятельность Общества. Ключевая ставка 16% годовых остается неизменной с 15 декабря 2023 года. Снижение инфляционного давления в экономике и потребительском секторе происходит медленно, несмотря на жесткие денежно-кредитные условия. Высокий потребительский спрос сохраняется. В марте рост потребительских цен ощутимо замедлился и приблизился к уровню, соответствующему 4% инфляции. Влияние обменного курса рубля на динамику потребительских цен остается в целом нейтральным. Руководство Общества полагает, что оно предпринимает все надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Общества в текущих условиях и имеет адекватную ситуацию, соответствующую масштабам бизнеса, а также систему по управлению рисками для того, чтобы предотвратить их негативное влияние в будущем. Однако, будущие последствия сложившейся экономической ситуации сложно прогнозировать, и текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов.