

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ
НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

**О ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ
НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «Р52-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
ПО СОСТОЯНИЮ НА 31 ДЕКАБРЯ 2025 ГОДА**

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Участникам общества с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»

Мнение

Мы провели аудит прилагаемой финансовой отчетности общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Р52-Девелопмент» (ОГРН 1245200007689), состоящей из отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2025 года, отчета о совокупном доходе за 2025 год, отчета об изменениях в собственном капитале за 2025 год, отчета о движении денежных средств за 2025 год, примечаний к финансовой отчетности, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях финансовое положение общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Р52-Девелопмент» по состоянию на 31 декабря 2025 года, финансовые результаты его деятельности и движение денежных средств за 2025 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами раскрыта в разделе «Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к аудируемому лицу в соответствии с этическими требованиями, принятыми в Российской Федерации, в том числе в Правилах независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексе профессиональной этики аудиторов, включая требования независимости, применимыми к аудиту финансовой отчетности общественно значимых организаций. Нами также выполнены прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ключевые вопросы аудита

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

Расходы на персонал

Данный вопрос был ключевым вопросом нашего аудита, поскольку соответствующая сумма средств по состоянию на 31 декабря 2025 года являлась существенной для финансовой отчетности за текущий период, и составляла 88% по отношению к сумме выручки от оказания услуг на указанную дату.

Мы убедились в наличии распорядительных и первичных документов по расходам на персонал, в правильности начисления заработной платы и премий, получили подтверждения проведенных операций. Резкое увеличение расходов на персонал связано с тем, что в 2025 году Управляющая компания подписала договоры на управление тремя фондами, в связи с чем возрос объем выручки и объем работы по управлению ЗПИФ.

В примечании 12 «Расходы на персонал» представлена подробная информация в отношении произведенных расходов.

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

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

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

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

Ответственность аудитора за аудит финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что 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 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 выполняем следующее:

а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

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

в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством аудируемого лица, и соответствующего раскрытия информации;

г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности аудируемого лица продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты

нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что аудируемое лицо утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

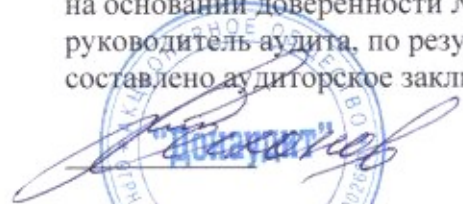
д) проводим оценку представления финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление аудируемого лица, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление аудируемого лица заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление аудируемого лица, мы определили вопросы, которые были наиболее значимы для аудита финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом, или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Тихонов Сергей Иванович,
действующий от имени аудиторской организации
на основании доверенности № 2506/2025 от 25.06.2025 г
руководитель аудита, по результатам которого
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21606070522)



Аудиторская организация
акционерное общество «ДОНАУДИТ»,
109147, г. Москва, вн. тер. г. Муниципальный округ Таганский,
ул. Марксистская, д.3, стр.1, помещ.1/5
ОРНЗ 12006114311

«31» марта 2026 года

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «P52-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

ФИНАНСОВАЯ ОТЧЕТНОСТЬ

**ЗА 2025 ГОД,
ПОДГОТОВЛЕННАЯ В СООТВЕТСТВИИ С МЕЖДУНАРОДНЫМИ СТАНДАРТАМИ
ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ (МСФО)**

**Н. Новгород
2026 г.**

*Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент
»*

Оглавление:

Отчет о финансовом положении.....	3
Отчет о совокупном доходе.....	5
Отчет об изменениях в собственном капитале.....	7
Отчет о движении денежных средств.....	9
Примечания, состоящие из краткого обзора значимых положений учетной политики и прочей пояснительной информации – 31 декабря 2025 года	11
1 Основная деятельность Компании	11
2 Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность.....	11
3 Основы составления отчетности	12
4 Принципы учетной политики, важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики	12
5 Денежные средства и их эквиваленты	17
6 Дебиторская задолженность	18
7 Нематериальные активы.....	18
8 Основные средства.....	19
9 Кредиторская задолженность	19
10 Общие и административные расходы	20
11 Процентные доходы.....	20
12 Расходы на персонал.....	20
13 Операции со связанными сторонами	21
14 События после отчетной даты	22

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент**

»

Отчет о финансовом положении

на 31 декабря 2025 г.

ООО УК «Р52-Девелопмент»

Почтовый адрес: 603006, Нижегородская обл, г.о. город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117, помещ. П23

в тысячах российских рублей

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	На 31.12.2025 г.	На 31.12.2024 г.	На 31.12.2023 г.
1	2	3	4	5	6
Раздел I. Активы					
1	Денежные средства и их эквиваленты	5	28 037	37 145	
2	Средства в кредитных организациях и банках-нерезидентах				
3	Займы выданные и прочие размещенные средства				
4	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в том числе:				
4.1	<i>финансовые активы, переданные без прекращения признания</i>				
5	Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, в том числе:				
5.1	<i>финансовые активы, переданные без прекращения признания</i>				
6	Финансовые активы, удерживаемые до погашения, в том числе:				
6.1	<i>финансовые активы, переданные без прекращения признания</i>				
7	Инвестиции в ассоциированные предприятия				
8	Инвестиции в совместно контролируемые предприятия				
9	Инвестиции в дочерние предприятия				
10	Дебиторская задолженность	6	2 326	323	
11	Активы, включенные в выбывающие группы, классифицируемые как предназначенные для продажи				
12	Инвестиционное имущество				
13	Нематериальные активы	7	15 776	9 250	
14	Основные средства	8	3 574	8 152	
15	Требования по текущему налогу на прибыль				
16	Отложенные налоговые активы				
17	Прочие активы		972	19	
18	Итого активов		50 686	54 889	
Раздел II. Обязательства					
19	Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка				
20	Средства клиентов				
21	Займы и прочие привлеченные средства				
22	Выпущенные долговые ценные бумаги				
23	Кредиторская задолженность	9	10	8 400	

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент**

»

24	Обязательства, включенные в выбывающие группы, классифицируемые как предназначенные для продажи		
25	Обязательства по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченные фиксируемыми платежами		
26	Обязательство по текущему налогу на прибыль		
27	Отложенные налоговые обязательства		
28	Резервы - оценочные обязательства	518	308
29	Прочие обязательства	3 178	89
30	Итого обязательств	3 706	8 797
Раздел III. Капитал			
31	Уставный капитал	55 200	45 000
32	Добавочный капитал		
33	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)		
34	Резервный капитал		
35	Резерв переоценки по справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		
36	Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов		
37	Резерв переоценки обязательств (активов) по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченных фиксируемыми платежами		
38	Резерв хеджирования денежных потоков		
39	Прочие резервы		
40	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	(8 220)	1 092
41	Итого капитала	46 980	46 092
42	Итого капитала и обязательств	50 686	54 889

Директор
(должность руководителя)

(подпись)

М.А.Кондаков
(инициалы, фамилия)

«25» февраля 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

Отчет о совокупном доходе

за 2025 г.

ООО УК «Р52-Девелопмент»

Почтовый адрес: 603006, Нижегородская обл, г.о. город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117, помещ. П23

в тысячах российских рублей

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Операционные доходы и расходы				
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:		5 115	3 076
	<i>чистая реализованная прибыль (чистый реализованный убыток) от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</i>			
2	<i>чистое изменение в нерезализованных прибылях (убытках) от операций с финансовыми активами, оцениваемыми по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка</i>			
3	<i>доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с финансовыми активами, имеющимися в наличии для продажи</i>			
4	<i>доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с инвестиционным имуществом</i>			
5	<i>доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от операций с иностранной валютой</i>			
6	<i>прочие инвестиционные доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов)</i>			
7	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы		41 553	254
8	Прочие операционные доходы			
9	Расходы на персонал	12	(36 600)	(838)
10	Прямые операционные расходы		(841)	
11	Процентные расходы			
12	Общие и административные расходы	10	(18 539)	(1 401)
13	Прочие операционные расходы			
14	Прибыль (убыток) до налогообложения		(9 312)	1 092
15	Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:		-	-
16	доход (расход) по текущему налогу на прибыль			
17	доход (расход) по отложенному налогу на прибыль			
18	Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от активов и обязательств, включенных в выбывающие группы, классифицируемые как предназначенные для продажи			
19	Прибыль (убыток) после налогообложения		(9 312)	1 092
Раздел II. Прочий совокупный доход				
20	Прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, в том числе:			

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

24	доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки основных средств и нематериальных активов, в том числе:
25	в результате выбытия
26	в результате переоценки
27	налог на прибыль по доходам за вычетом расходов (расходам за вычетом доходов) от переоценки основных средств и нематериальных активов
28	чистое изменение переоценки обязательств (активов) по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченных фиксируемыми платежами
29	влияние налога на прибыль, связанного с изменением переоценки обязательств (активов) по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченным фиксируемыми платежами
30	прочий совокупный доход (расход) от прочих операций
31	налог на прибыль, относящийся к прочему совокупному доходу (расходу) от прочих операций
32	Прочий совокупный доход (расход), подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах, в том числе:
33	чистое изменение справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи, в том числе:
34	изменение справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи
35	налог на прибыль, связанный с изменением справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи
36	переклассификация в состав прибыли или убытка, в том числе:
37	обесценение
38	выбытие
39	налог на прибыль, связанный с переклассификацией
40	прочий совокупный доход (расход) от прочих операций
41	налог на прибыль, относящийся к прочему совокупному доходу (расходу) от прочих операций
42	Итого прочий совокупный доход (расход) за отчетный период
43	Итого совокупный доход (расход) за отчетный период
	(9 312) 1 092

Директор
(должность руководителя)

(подпись)

М.А.Кондаков
(инициалы, фамилия)

«25» февраля 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

Отчет об изменениях в собственном капитале

за 2025 г.

ООО УК «Столица Нижний»

Почтовый адрес: 603006, Нижегородская обл, г.о. город Нижний Новгород, г Нижний Новгород,
ул. Максима Горького, д. 117, помещ. П23

в тысячах российских рублей

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	Уставный капитал	Добавочный капитал	Собственные акции (доли), выкупленные у акционеров (участников)	Резервный капитал	Резерв переоценки по справедливой стоимости финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи	Резерв переоценки основных средств и нематериальных активов	Резерв переоценки обязательств по вознаграждениям работникам по окончании трудовой деятельности, не ограниченным фиксируемыми платежами	Резерв хеджирования денежных потоков	Прочие резервы	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Остаток на 01 января 2024 г.												
2	Изменения вследствие выявленных ошибок												
3	Изменения вследствие изменения учетной политики												
4	Остаток на 01 января 2024 г., пересмотренный												
5	Прибыль (убыток) после налогообложения											1 092	1 092
6	Прочий совокупный доход (расход) за предыдущий отчетный период, в том числе:												
7	прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах												
8	прочий совокупный доход (расход), подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах												
9	Дополнительный выпуск акций (дополнительные вклады участников общества, вклады третьих лиц, принимаемых в общество)												
10	Выкуп у акционеров (участников) (продажа) собственных акций (долей участия)												
11	Дивиденды и иные аналогичные выплаты в пользу акционеров (участников)												
12	Прочие взносы акционеров (участников) и распределение в пользу акционеров (участников)												
13	Прочее движение резервов												
14	Остаток на 31 декабря 2024 г.		45 000		-	-	-		-	-	-	1 092	46 092
15	Изменения вследствие выявленных ошибок												
16	Изменения вследствие изменения учетной политики												

Примечания составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «P52-Девелопмент»**

17	Остаток на 31 декабря 2024 г., пересмотренный	45 000	-	-	-	-	-	-	1 092	46 092
18	Прибыль (убыток) после налогообложения								(9 312)	(9 312)
19	Прочий совокупный доход (расход) за отчетный период, в том числе:									
20	<i>прочий совокупный доход (расход), не подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</i>									
21	<i>прочий совокупный доход (расход), подлежащий переклассификации в состав прибыли или убытка в последующих периодах</i>									
22	Дополнительный выпуск акций (дополнительные вклады участников общества, вклады третьих лиц, принимаемых в общество)	10 200								10 200
23	Выкуп у акционеров (участников) (продажа) собственных акций (долей)									
24	Дивиденды и иные аналогичные выплаты в пользу акционеров (участников)									
25	Прочие взносы акционеров (участников) и распределение в пользу акционеров (участников)									
26	Прочее движение резервов									
27	Остаток на 31 декабря 2025 г., в том числе:	55 200	-	-	-	-	-	-	(8 220)	46 980
28	<i>капитал, включенный в выбывающие группы, классифицируемые как предназначенные для продажи</i>									

Директор
(должность руководителя)

(подпись)

М.А.Кондаков
(инициалы, фамилия)

«25» февраля 2026 года

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

Отчет о движении денежных средств

за 2025 г.

ООО УК «Столица Нижний»

Почтовый адрес: 603006, Нижегородская обл, г.о. город Нижний Новгород, г Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117, помещ. П23

в тысячах российских рублей

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	За 2025 г.	За 2024 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности				
1	Поступления от продажи финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка			
2	Платежи по финансовым инструментам, оцениваемым по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка			
3	Денежные поступления от предоставления услуг и комиссии полученные		36 687	
4	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		(841)	(1 001)
5	Проценты полученные		5 102	2 949
6	Проценты уплаченные			
7	Поступления в результате распределения прибыли (дивидендов) от дочерних, ассоциированных, совместно контролируемых предприятий			
8	Средства, полученные для перечисления клиентам доходов по ценным бумагам, за минусом средств, перечисленных клиентам			
9	Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(33 483)	(735)
10	Оплата прочих административных и операционных расходов		(11 797)	(3)
11	Уплаченный налог на прибыль			
12	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		(1 730)	(157)
13	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		(3 063)	1 053
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности				
14	Поступления от продажи основных средств			
15	Поступления от продажи инвестиционного имущества			
16	Поступления от продажи нематериальных активов			
17	Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, реконструкцией и подготовкой к использованию основных средств		(8 391)	
18	Платежи в связи с приобретением, созданием нематериальных активов		(7 868)	(9 035)
19	Платежи в связи с приобретением, созданием, модернизацией, подготовкой к использованию инвестиционного имущества			
20	Поступления от продажи акций (долей участия) дочерних, ассоциированных, совместно контролируемых предприятий			

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «P52-Девелопмент»**

21	Платежи в связи с вложениями в акции (доли участия) дочерних, ассоциированных, совместно контролируемых предприятий		
22	Поступления от продажи финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		
23	Платежи в связи с приобретением финансовых активов, имеющихся в наличии для продажи		
24	Поступления за минусом платежей от размещения средств в кредитных организациях и банках-нерезидентах		
25	Поступления доходов от сдачи инвестиционного имущества в аренду		
26	Прочие поступления от инвестиционной деятельности		
27	Прочие платежи по инвестиционной деятельности		
28	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности	(16 258)	(9 035)
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности			
29	Поступление займов и прочих привлеченных средств		
30	Погашение займов и прочих привлеченных средств		
31	Поступления от выпуска акций, увеличения долей участия и внесения вкладов собственниками (участниками)	10 200	45 000
32	Поступления от продажи собственных акций (долей участия)		
33	Платежи собственникам (участникам) в связи с выкупом у них собственных акций (долей участия) или их выходом из состава участников		
34	Выплаченные дивиденды		
35	Поступления от выпуска облигаций, векселей и других долговых ценных бумаг		
36	Платежи в связи с погашением (выкупом) векселей и других долговых ценных бумаг		
37	Прочие поступления от финансовой деятельности		
38	Прочие платежи по финансовой деятельности		
39	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности	10 200	45 000 -
40	Сальдо денежных потоков за отчетный период	(9 121)	37 018
41	Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю		
42	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	37 018	
43	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	27 898	37 018

Директор
(должность руководителя)

(подпись)

М.А.Кондаков
(инициалы, фамилия)

«25» февраля 2026 года

Примечания, состоящие из краткого обзора значимых положений учетной политики и прочей пояснительной информации – 31 декабря 2025 года

1 Основная деятельность Компании

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Р52-девелопмент» (далее также – Компания) учреждено на основании Гражданского кодекса Российской Федерации, Федерального закона «Об обществах с ограниченной ответственностью», иных нормативных актов Российской Федерации.

Компания зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №15 по Нижегородской области. Дата регистрации: 19 марта 2024 года. Основной государственный регистрационный номер 1245200007689.

Место нахождения: 603006, Нижегородская обл, г.о. город Нижний Новгород, г. Нижний Новгород, ул. Максима Горького, д. 117, помещ. П23.

Компания осуществляет доверительное управление ЗПИФ на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, предоставленной Банком России от 22 ноября 2024 г., № 21-000-1-01130. Срок действия неограничен. Компания в отчетном периоде осуществляет деятельность по сдаче в аренду рекламных конструкций и предоставляет право на использование товарных знаков по лицензионному договору. Компания ведет деятельность на территории г. Н. Новгорода и Нижегородской области.

Государство оказывает влияние на деятельность Компании путем регулирования через Банк России на предмет соблюдения Федерального закона от 29 ноября 2001 г. N 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах», Указания Центрального банка Российской Федерации «О составе и структуре активов акционерных инвестиционных фондов и активов паевых инвестиционных фондов» от 05.09.2016 г. № 4129-У, величины стоимости чистых активов, достаточности собственных средств, платежеспособности и других законодательных нормативов, являющихся основанием для лицензирования.

Валютой представления финансовой отчетности Компании является рубль.

2 Экономическая среда, в которой Компания осуществляет свою деятельность

Управляющая компания осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. В связи с этим, Управляющая компания подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые имеют характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Политическая и экономическая нестабильность, текущая ситуация с введением санкций и другие риски оказали и продолжают оказывать влияние на российскую экономику. Уход иностранных компаний, предоставляющих товары и услуги, негативно сказывается на сроках реализации инвестиционных проектов и стоимости. Оценить существенность воздействия возможных будущих событий на финансовое положение и результаты не представляется возможным. Но руководство Управляющей компании уверено, что в текущей ситуации предпринимает все необходимые меры для поддержания устойчивости деятельности и оказания поддержки своим клиентам и сотрудникам и не намерено ликвидировать компанию или прекратить ее операционную деятельность в обозримом будущем.

3 Основы составления отчетности

Данная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности («МСФО») на основе правил учета по первоначальной и переоцененной стоимости основных средств. Компания ведет индивидуальный учет и готовит финансовую отчетность в соответствии с отраслевыми стандартами бухгалтерского учета и отчетности Российской Федерации (далее – «ОСБУ»). Прилагаемая финансовая отчетность подготовлена на основании российских учетных данных, скорректирована и переклассифицирована для целей достоверной презентации с учетом требований МСФО. Принципы учетной политики, использованные при подготовке данной финансовой отчетности, представлены ниже. Данные принципы применялись последовательно в отношении всех периодов, представленных в отчетности, если не указано иное.

4 Принципы учетной политики, важные бухгалтерские оценки и профессиональные суждения в применении учетной политики

Учетная политика сформирована, исходя из допущения непрерывности деятельности, то есть Компания не имеет намерений ликвидации, а также не рассматривает подобную вероятность в течение как минимум двенадцати месяцев с отчетной даты.

Компания использует в своем учете и при составлении финансовой отчетности метод начислений, в соответствии с которым события и операции регистрируются в учетных регистрах и представляются в отчетности тех периодов, когда они произошли, независимо от связанных с этими событиями поступлениями или выплатами денежных средств и их эквивалентов.

Компания придерживается принципа последовательности при разработке и применении учетной политики.

Основные оценки и допущения. Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует от руководства Компании выработки оценок и допущений, влияющих на суммы активов и обязательств Компании на отчетную дату, на раскрытие условных активов и обязательств, а также на суммы доходов и расходов за отчетный период. Выработка таких оценок включает субъективный фактор и зависит от прошлого опыта, текущих и ожидаемых экономических условий и всей прочей доступной информации. Фактические результаты могут отличаться от этих оценок.

Применение оценок и допущений руководства относится, в первую очередь, к следующим областям: оценка обязательств по договорам; сроки полезного использования активов; обесценение активов; налогообложение.

Обесценение активов. Текущая балансовая оценка материальных и нематериальных активов Компании пересматривается на предмет выявления признаков, свидетельствующих о наличии обесценения таких активов.

Денежные средства и их эквиваленты. Денежные средства и их эквиваленты представляют собой деньги на текущих счетах Компании, а также эквиваленты денежных средств, представляющие собой краткосрочные, высоколиквидные вложения, легко обратимые в заранее известную сумму денежных средств и подвергающиеся незначительному риску изменения их стоимости. Суммы, в отношении которых имеются какие-либо ограничения на их использование, исключаются из состава денежных средств и их эквивалентов. Компания относит к эквивалентам денежных средств финансовые вложения на срок до трех месяцев.

Вознаграждения работникам. Под вознаграждениями работникам понимаются все виды выплат работникам Компании за выполнение ими своих трудовых функций вне зависимости от формы выплаты (денежная, неденежная), в том числе: оплата труда; компенсационные и стимулирующие выплаты; выплаты, связанные с расторжением трудового договора; а также выплаты, не включенные в оплату труда работникам и в пользу третьих лиц, включая членов семей работников.

К вознаграждениям работникам также относятся расходы на добровольное личное страхование (в том числе добровольное медицинское страхование) и негосударственное пенсионное обеспечение, оплату обучения, питания, лечения, коммунальных услуг, возмещение затрат работников по уплате процентов по займам (кредитам) и другие аналогичные вознаграждения.

Компания признает обязательства по оплате периодов отсутствия работника на работе в следующем порядке.

При накапливаемых оплачиваемых периодах отсутствия работника на работе (ежегодный оплачиваемый отпуск) обязательства подлежат отражению на счетах бухгалтерского учета не позднее последнего дня каждого месяца, когда работники оказывают услуги, увеличивающие будущие оплачиваемые периоды отсутствия работников на работе, на которые эти работники имеют право. Обязательства по оплате ежегодного оплачиваемого отпуска оцениваются как величина ожидаемых затрат Компании, 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.

Функциональная валюта и валюта представления. Функциональной валютой Компании является рубль, поскольку большинство затрат и выручки выражены в российских рублях (далее - руб. или рубль). Валютой представления финансовой отчетности Компании является рубль.

Компания заключает основное количество договоров в российских рублях, ведет свой бухгалтерский учет и подготавливает свою финансовую отчетность для целей регулирования в российских рублях в соответствии с требованиями российского законодательства по бухгалтерскому учету, включая связанные с ними инструкции.

Нематериальные активы. Нематериальным активом признается объект, одновременно удовлетворяющий следующим условиям:

- объект способен приносить Компании экономические выгоды в будущем, в частности, объект предназначен для использования Компанией при выполнении работ, оказании услуг либо в административных целях или для управленческих нужд;
- Компания имеет право на получение экономических выгод от использования объекта в будущем. Право Компании на получение экономических выгод от использования объекта в будущем может быть подтверждено наличием надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование самого актива и права данной Компании на результаты интеллектуальной деятельности или приравненные к ним средства индивидуализации (далее - средства индивидуализации);
- имеются ограничения доступа иных лиц к экономическим выгодам от использования объекта (Компания имеет контроль над объектом);
- объект может быть идентифицирован (возможность выделения или отделения от других активов);
- объект предназначен для использования в течение более чем 12 месяцев;
- объект не имеет материально-вещественной формы;
- первоначальная стоимость объекта может быть надежно определена.
- стоимость объекта более 100 000 (Сто тысяч рублей)

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

При выполнении перечисленных условий к нематериальным активам относятся, например, компьютерное программное обеспечение, лицензии, авторские права и другое.

Нематериальными активами не являются расходы, связанные с образованием Компании (организационные расходы); интеллектуальные и деловые качества персонала Компании, его квалификация и способность к труду.

Стоимость нематериальных активов подлежит амортизации. Амортизируемой признается первоначальная стоимость актива за вычетом ликвидационной стоимости. Срок полезного использования определяется Компанией самостоятельно. Если срок службы определить не представляется возможным, амортизация по таким объектам не начисляется.

Для последующей оценки нематериальных активов Компания применительно к группе однородных нематериальных активов выбирает модель учета: по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения (модель учета по фактическим затратам).

Основные средства. Основным средством признается объект, имеющий материально-вещественную форму, предназначенный для использования организацией при выполнении работ, оказании услуг либо для управленческих нужд или в административных целях в течение более чем 12 месяцев, при одновременном выполнении следующих условий:

- объект способен приносить экономические выгоды в будущем;
- первоначальная стоимость объекта может быть надежно определена.

Под сроком полезного использования понимается период времени, в течение которого объект будет иметься в наличии для использования с целью получения экономических выгод.

Первоначальной стоимостью основных средств, приобретенных за плату, признается сумма фактических затрат на сооружение (строительство), создание (изготовление) и приобретение объекта основных средств.

Стоимость объектов основных средств погашается посредством начисления амортизации в течение срока их полезного использования.

Начисление амортизации по объекту основных средств начинается с даты, когда он становится доступен для использования, то есть, когда его местоположение и состояние позволяют осуществлять его эксплуатацию в соответствии с намерениями руководства.

Основные средства классифицируются на следующие группы:

- 1) земля,
- 2) здания,
- 3) автотранспортные средства,
- 4) машины и оборудование,
- 5) офисная мебель,
- 6) оргтехника.

По основным средствам Компания начисляет амортизацию линейным методом. Срок полезного использования устанавливается исходя из технических, коммерческих и бухгалтерских соображений.

Для последующей оценки основных средств Компания выбирает модель учета применительно к группе однородных основных средств: земля, здания - по переоцененной стоимости; автотранспортные средства, машины и оборудование, офисная мебель и оргтехника - по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Переоценка основных средств осуществляется не реже одного раза в год. При этом переоцененная стоимость должна отражать справедливую стоимость на конец отчетного года.

Переоценка основного средства осуществляется путем уменьшения первоначальной стоимости переоцениваемого объекта, отраженной на балансовом счете по учету основных средств на дату переоценки, на сумму накопленной амортизации и последующий пересчет ее до справедливой стоимости. При таком способе стоимость переоцениваемого объекта, отраженная на балансовом счете по учету основных средств после переоценки, равна его справедливой стоимости, а накопленная амортизация - нулю.

Амортизацией является систематическое в течение срока полезного использования объекта основных средств погашение его амортизируемой величины, которая определяется как первоначальная или переоцененная стоимость основного средства за вычетом расчетной ликвидационной стоимости.

Под расчетной ликвидационной стоимостью объекта основных средств понимается сумма, которую Компания получила бы от выбытия объекта после вычета затрат на выбытие при достижении объектом окончания срока полезного использования.

Если расчетная ликвидационная стоимость объекта основных средств является незначительной Компания вправе ее не учитывать при расчете амортизируемой величины объекта. Существенной признается расчетная ликвидационная стоимость объекта основных средств, превышающая 5% стоимости объекта основных средств.

Операции по выдаче (размещению) денежных средств по договорам займа и договорам банковского вклада. Денежные средства, выданные (размещенные) по договору займа или по договору банковского вклада, учитываются по амортизированной стоимости.

Под амортизированной стоимостью понимается величина, в которой денежные средства, выданные (размещенные) по договору займа или по договору банковского вклада, оцениваются при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенная или увеличенная на сумму накопленной с использованием метода эффективной ставки процента (далее - ЭСП) амортизации разницы между первоначальной стоимостью и суммой погашения, а также за вычетом суммы созданного резерва под обесценение.

К договорам займа и договорам банковского вклада, дисконтирование (метод ЭСП) может не применяться в случае, если разница между амортизированной стоимостью, рассчитанной с использованием метода ЭСП, и амортизированной стоимостью, рассчитанной с использованием линейного метода признания процентного дохода, не является существенной. Существенной признается разница, превышающая 10%.

Запасы. В бухгалтерском учете в качестве запасов признаются:

- активы в виде запасных частей, материалов, инвентаря, принадлежностей, изданий, которые будут потребляться при выполнении работ, оказании услуг в ходе обычной деятельности Компании либо при сооружении (строительстве), создании (изготовлении), восстановлении объектов основных средств, сооружении (строительстве), восстановлении объектов инвестиционного имущества;
- товарно-материальные ценности, приобретенные в качестве товаров для продажи в ходе обычной деятельности.

Запасы оцениваются при признании в сумме фактических затрат на их приобретение, доставку и приведение их в состояние, пригодное для использования.

После первоначального признания запасы оцениваются по наименьшей из двух величин: по себестоимости или по чистой цене продажи.

Принципы признания доходов и расходов. Доход (в том числе выручка) признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- право на получение этого дохода (выручки) вытекает из договора или подтверждено иным соответствующим образом;

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

- сумма дохода (выручки) может быть определена;
- отсутствует неопределенность в получении дохода;
- стадия завершенности операции по состоянию на конец отчетного периода может быть определена;
- затраты, понесенные при выполнении операции, и затраты, необходимые для ее завершения, могут быть определены;
- в результате операции по поставке (реализации) актива, выполнению работ, оказанию услуг организация передала покупателю риски и выгоды, связанные с правом собственности на поставляемый актив, больше не контролирует поставляемый (реализуемый) актив и не участвует в управлении им или работа принята заказчиком, услуга оказана.

Расход признается в бухгалтерском учете при наличии следующих условий:

- расход производится (возникает) в соответствии с договором, требованиями законодательства Российской Федерации, обычаями делового оборота;
- сумма расхода может быть определена;
- отсутствует неопределенность в отношении признания расхода.

В отношении работ и услуг, заказчиком (получателем, потребителем, покупателем) которых является организация, неопределенность в отношении признания расхода отсутствует с даты принятия результатов работы, оказания услуги.

Аренда. Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Учет договоров аренды, в которых Организация является арендатором

Актив в форме права пользования и обязательство по договору аренды признаются Организацией - арендатором (далее - арендатор) на дату начала аренды.

На дату начала аренды актив в форме права пользования оценивается арендатором по первоначальной стоимости.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования должна включать в себя следующее:

- (а) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (б) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (с) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (д) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода.

На дату начала аренды обязательство по договору аренды оценивается арендатором по приведенной стоимости арендных платежей.

Арендные платежи дисконтируются с использованием предусмотренной в договоре аренды процентной ставки. При невозможности расчета предусмотренной в договоре аренды процентной ставки используется процентная ставка по заемным средствам арендатора.

Активы в форме права пользования, относящиеся к основным средствам, после первоначального признания оцениваются арендатором с применением модели учета по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

В случае если активы в форме права пользования относятся к группе основных средств, к которой применяется модель учета по переоцененной стоимости, данная модель учета по переоцененной стоимости применяется ко всем активам в форме права пользования, которые относятся к такой группе основных средств.

Учет договоров аренды, в которых Организация является арендодателем

Договор аренды Организации - арендодателем (далее - арендодатель) классифицируется в качестве финансовой или операционной аренды.

Аренда классифицируется как финансовая аренда, если она подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом.

Аренда классифицируется как операционная аренда, если она не подразумевает передачу практически всех рисков и выгод, связанных с владением базовым активом.

Организация в дату начала срока финансовой аренды:

прекращает признание переданного в аренду актива.

признает дебиторскую задолженность по финансовой аренде в сумме равной чистой инвестиции в аренду

Процентная ставка, предусмотренная в договоре аренды, используется арендодателем для оценки чистой инвестиции в аренду. В случае субаренды, если процентная ставка, предусмотренная в договоре субаренды, не может быть определена, арендодателем по договору субаренды используется ставка дисконтирования, предусмотренная в основном договоре аренды (скорректированная с учетом первоначальных прямых затрат, связанных с субарендой), для оценки чистой инвестиции в субаренду.

Первоначальные прямые затраты включаются арендодателем в первоначальную оценку чистой инвестиции в аренду и уменьшают сумму дохода, признаваемого на протяжении срока аренды.

По договору операционной аренды Организация:

не позднее установленного договором аренды срока ее уплаты арендатором равномерно относит сумму арендной платы на доходы линейным методом на протяжении всего срока аренды.

признает затраты, включая амортизацию, связанные с получением дохода от аренды в качестве затрат по аренде в составе текущих расходов.

Переданное в аренду имущество одновременно учитывает в балансе на счетах по учету имущества и на внебалансовых счетах

Сумма арендной платы, полученная арендодателем в отчетном периоде, но относящаяся к будущим отчетным периодам, признается в качестве полученного аванса в составе кредиторской задолженности.

5 Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства на расчетных счетах	28 037	1 018	
- в российских рублях	28 037	1 018	
Депозиты в кредитных организациях и банках-нерезидентах, классифицированные как денежные эквиваленты		36 000	
Итого денежных средств и их эквивалентов	28 037	37 018	

По состоянию на 31.12.2025 г. Компанией заключены соглашения о неснижаемом остатке на расчетном счете в Филиал Центральный банка ВТБ (ПАО) 20 000 тыс. руб. с 16.12.205 г. по 13.01.2026 г. процентная ставка 15,47% и 5 000 тыс. руб. с 25.12.2025 г. по 13.01.2026г. процентная ставка 15,29%. В 2025 году компания размещала депозиты с коротким сроком. Срок размещения депозитов не превышает 90 дней.

6 Дебиторская задолженность

	31 декабря 2025 года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Дебиторская задолженность клиентов	2 120	254	
Прочая дебиторская задолженность	205	69	
Итого дебиторской задолженности	2 326	323	

Дебиторская задолженность клиентов на 31.12.2025 год представлена задолженностью по вознаграждению доверительного управляющего ЗПИФ (57,22%), задолженностью по вознаграждению по лицензионному договору на использование товарных знаков (25,09%), задолженностью по арендной плате за использование рекламных конструкций (17,69%). На 31.12.2024 года дебиторская задолженность клиентов представлена задолженностью по арендной плате за использование рекламных конструкций (100%)

7 Нематериальные активы

	Компьютерное программное обеспечение	Лицензии	Товарные знаки	Итого НМА
Первоначальная стоимость				
Сальдо на 31.12.2023				
Приобретение	377	9 035		9 412
Выбытие				
Сальдо на 31.12.2024	377	9 035		9 412
Приобретение	400		7 331	7 731
Выбытие				
Сальдо на 31.12.2025	777	9 035	7 331	17 143
Накопленная амортизация				
Износ за 2024	(5)	(157)		(162)
Сальдо на 31.12.2024	(5)	(157)		(162)
Износ за 2025	(128)	(1 548)	(437)	(2 113)
Сальдо на 31.12.2025	(133)	(1 705)	(437)	(2 275)
Остаточная стоимость				
Остаточная стоимость на	372	8878		9 250

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

31.12.2024				
Остаточная стоимость на 31.12.2025	644	7 330	6 894	14 868

Компания имеет лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами и владеет компьютерным программным обеспечением.

В отчетном периоде были приобретены права на товарные знаки.

До государственной регистрации исключительного права на поданные заявки на товарные знаки в Роспатент затраты на их создание и приобретение учитываются в составе капитальных вложений на создание и приобретение нематериальных активов. В отчетном периоде осуществлены капитальные вложения в объекты нематериальных активов в сумме 910 тыс. руб. Пять товарных знаков находятся на стадии экспертизы в Роспатенте.

8 Основные средства

	Здания	Машины и оборудование	Авто-транспортные средства	Прочие	Итого ОС (группы МСФО)
Первоначальная стоимость					
Сальдо на 31.12.2023					
Приобретение				8 391	8 391
Выбытие					
Переоценка до СС (дооценка/(уценка))					
Сальдо на 31.12.2024				8 391	8 391
Приобретение					
Выбытие					
Переоценка до СС (дооценка/(уценка))					
Сальдо на 31.12.2025				8 391	8 391
Накопленная амортизация					
Износ за 2024 год				(239)	(239)
Сальдо на 31.12.2024				(239)	(239)
Износ за 2025 год				(4 578)	(4 578)
Сальдо на 31.12.2025				(4 817)	(4 817)
Остаточная стоимость					
Остаточная стоимость на 31.12.2024				8 152	8 152
Остаточная стоимость на 31.12.2025				3 574	3 574

Компания владеет уникальными рекламными конструкциями.

Амортизация актива начисляется, когда он становится доступен для использования, то есть, когда местоположение и состояние актива обеспечивают его использование в соответствии с намерениями руководства организации.

9 Кредиторская задолженность

31 декабря 2025 года 31 декабря 2024 года 31 декабря 2023 года

**Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «Р52-Девелопмент»**

Кредиторская задолженность по
информационно-технологическим услугам

Кредиторская задолженность за услуги по
содержанию и аренде помещений

Прочая кредиторская задолженность	10	8 400
-----------------------------------	----	-------

Итого кредиторской задолженности	10	8 400
---	-----------	--------------

Кредиторская задолженность по состоянию на 31.12.2024 г. включает в себя задолженность перед поставщиком ООО «СТОЛИЦА НИЖНИЙ РИЭЛТИ» в сумме 8 400 тыс. руб. за приобретенные рекламные конструкции.

10 Общие и административные расходы

	2025	2024
Расходы на информационно-телекоммуникационные услуги	781	137
Расходы, связанные с доверительным управлением ЗПИФ		
Амортизация основных средств	4 578	239
Амортизация программного обеспечения и прочих нематериальных активов	2 113	162
Расходы по операционной аренде	2 205	240
Расходы по операциям с основными средствами и нематериальными активами	-	-
Расходы на профессиональные услуги (охрана, связь и другие)	36	73
Расходы по страхованию	108	-
Расходы на рекламу и маркетинг	4 847	-
Расходы на юридические и консультационные услуги	456	21
Расходы на создание резервов - оценочных начислений	518	308
Представительские расходы	-	-
Транспортные расходы	27	-
Командировочные расходы	48	-
Штрафы, пени	-	-
Расходы на услуги банков	116	68
Расходы по уплате налогов, за исключением налога на прибыль	448	29
Прочие административные расходы	2 258	124
Итого общие и административные расходы	18 539	1 401

11 Процентные доходы

	2025	2024
По средствам в кредитных организациях и банках-нерезидентах	5 115	3 076
По выданным займам и прочим размещенным средствам	-	-
Итого процентов к получению	5 115	3 076

12 Расходы на персонал

	2025	2024
Расходы по оплате труда	30 672	667
Налоги и отчисления по заработной плате и прочим выплатам персоналу	5 628	157
Прочее	300	14

Итого расходов на персонал	36 600	838
----------------------------	--------	-----

Расходы по оплате труда за 2025 год включают, в том числе, расходы по выплате вознаграждений работникам по итогам года в размере 2 524 тыс. руб.

13 Операции со связанными сторонами

Связанная сторона - частное лицо или организация, связанная с организацией, составляющей свою финансовую отчетность.

(а) Частное лицо или близкий член семьи данного частного лица являются связанной стороной отчитывающейся организации, если данное лицо в частности:

- осуществляет контроль или совместный контроль над отчитывающейся организацией;
- имеет значительное влияние на отчитывающуюся организацию; или
- входит в состав ключевого управленческого персонала отчитывающейся организации или ее материнской организации.

(б) Организация является связанной стороной отчитывающейся организации, если к ней применяется в частности следующие условия:

- организация находится под контролем или совместным контролем лица, указанного в подпункте (а).

Компании под общим контролем	31.12.2025	31.12.2024
Остатки по операциям (дебиторская задолженность)	254	
Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	36 551	254
Общие и административные расходы	2 395	8 640

В ходе обычной деятельности Компания проводит операции с совместно контролируемыми предприятиями. Эти операции включали: вознаграждение управляющей компании ЗПИФ, вознаграждение за использование товарных знаков, доходы от аренды рекламных конструкций, плату за аренду помещений. Данные операции осуществлялись преимущественно по рыночным ставкам.

Физические и (или) юридические лица, которым принадлежат более чем 20% голосующих акций (долей) общества, **в том числе конечный бенефициар** - Головкин Олег Владиславович, доля в уставном капитале ООО УК «Р52-Девелопмент» 75%.

Информация о размере вознаграждения ключевому управленческому персоналу

Наименование показателя	за 2025 год	за 2024 год
Краткосрочные вознаграждения	6 383	395
Обязательства по пенсионному обеспечению		
Долгосрочные вознаграждения		
Выходные пособия		
Выплаты на основе долевых инструментов		

Ключевой управленческий персонал - лица, которые уполномочены и ответственны за планирование, управление и контроль за деятельностью Компании, прямо или косвенно.

Вознаграждение включает краткосрочные вознаграждения работникам, такие как заработная плата и взносы на социальное обеспечение, оплачиваемый ежегодный отпуск.

14 События после отчетной даты

Существенных обстоятельств и событий, которые подлежат отражению в отчетном периоде, нет.

Директор
(должность руководителя)

(подпись)

М.А.Кондаков
(инициалы, фамилия)

«25» февраля 2026 года

