

**АО «Коммерческая недвижимость  
ФПК «Гарант-Инвест»  
и его дочерние организации**

Промежуточная сокращенная  
консолидированная финансовая  
отчетность за шесть месяцев,  
закончившихся 30 июня 2022 года,  
и заключение по результатам обзорной  
проверки.

## Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки .....	3
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.....	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении .....	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе .....	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств.....	8
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале .....	10
Пояснения к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы.....	11
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность .....	12
3. Принципы представления отчетности .....	15
4. Основные принципы учетной политики .....	16
5. Инвестиционная собственность.....	21
6. Основные средства и нематериальные активы .....	25
7. Незавершенное строительство.....	26
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы .....	26
9. Денежные средства и их эквиваленты.....	30
10. Дебиторская задолженность .....	30
11. Авансы выданные .....	32
12. Прочие активы .....	32
13. Привлеченные кредиты и займы .....	33
14. Кредиторская задолженность .....	34
15. Выпущенные долговые ценные бумаги .....	34
16. Авансы полученные.....	35
17. Прочие обязательства.....	36
18. Процентные доходы и расходы .....	36
19. Прочие операционные доходы .....	36
20. Прочие операционные расходы.....	37
21. Общие и административные расходы .....	37
22. Налог на прибыль .....	37
23. Уставный капитал .....	38
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством.....	39
25. Гудвил .....	39
26. Справедливая стоимость .....	39
27. Операции со связанными сторонами .....	46
28. События после отчетной даты.....	48

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ**

**Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест»**

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2022 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, и примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (промежуточная финансовая информация). Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации состоит из направления запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также выполнения аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в ходе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторского мнения.

## Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не выявили факты, которые дали бы нам основание полагать, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Руководитель задания по обзорной проверке



Д.А. Тарадов

Аудиторская организация:

Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,  
ОРНЗ 12006020340

29 августа 2022 года

## ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 ИЮНЯ 2022 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудитора, содержащимся в представленном заключении по результатам обзорной проверки, сделано с целью разграничения ответственности руководства и указанного независимого аудитора в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» и его дочерних обществ (далее - «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2022 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 30 июня 2022 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

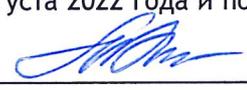
- выбор надлежащей учетной политики и ее последовательное применение;
- представление информации, в том числе данных об учетной политике, в форме, обеспечивающей уместность, достоверность, сопоставимость и простоту восприятия такой информации;
- раскрытие дополнительной информации в случаях, когда выполнения требований МСФО оказывается недостаточно для понимания пользователями промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.

Руководство также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной системы внутреннего контроля;
- ведение учета в форме, позволяющей раскрыть и объяснить операции Группы, а также в любой момент времени с достаточной степенью точности предоставить информацию о финансовом положении Группы и обеспечить соответствие промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО;
- ведение бухгалтерского учета в соответствии с национальным законодательством и стандартами бухгалтерского учета;
- принятие всех доступных мер по обеспечению сохранности активов Группы и выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, была разрешена к выпуску 29 августа 2022 года и подписана от имени руководства Группы:

  
Панфилов А.Ю.  
Генеральный директор  
«29» августа 2022 года

  
Морозова Е.Ю.  
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 48 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении  
 по состоянию на 30 июня 2022 года  
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиционная собственность	5	27 579 233	28 366 858
Основные средства и нематериальные активы	6	383 618	407 047
Незавершенное строительство	7	63 606	631 589
Долгосрочные финансовые активы	8	5 089 388	6 916 789
Гудвил	25	250 418	350 418
Отложенные налоговые активы		126 366	115 015
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>33 492 629</b>	<b>36 787 716</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	9	1 726 954	926 102
Краткосрочные финансовые активы	8	3 865 074	1 068 519
Дебиторская задолженность	10	504 897	635 715
Авансы выданные	11	1 636 576	2 008 029
Прочие активы	12	368 973	422 756
Текущие налоговые активы		10 675	5 749
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>8 113 149</b>	<b>5 066 870</b>
<b>Итого активов</b>		<b>41 605 778</b>	<b>41 854 586</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Привлеченные кредиты	13	20 200 996	17 472 659
Привлеченные займы	13	9 409	9 088
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 111 647	4 975 139
Отложенные налоговые обязательства		2 325 678	2 909 270
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>25 647 730</b>	<b>25 366 156</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Привлеченные кредиты	13	1 242 367	924 087
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	4 072 652	2 794 640
Кредиторская задолженность	14	560 790	324 604
Авансы полученные	16	457 915	475 165
Текущие налоговые обязательства		5 013	1 055
Прочие обязательства	17	235 852	318 125
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>6 574 589</b>	<b>4 837 676</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>32 222 319</b>	<b>30 203 832</b>
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		745 083	759 128
Нераспределенная прибыль		8 350 547	10 612 197
<b>Итого капитала, причитающегося акционерам Группы</b>		<b>9 130 630</b>	<b>11 406 325</b>
Неконтролирующие доли участия		252 829	244 429
<b>Итого капитала</b>		<b>9 383 459</b>	<b>11 650 754</b>
<b>Итого обязательств и капитала</b>		<b>41 605 778</b>	<b>41 854 586</b>

Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор  
 «29» августа 2022 года

Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 48 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем  
 совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022  
 (в тысячах российских рублей)

	Приме- чание	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (не аудированные данные)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	1 357 364	1 412 371
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(307 718)	(318 080)
Переоценка инвестиционной собственности	5	(2 295 495)	66 139
<b>Валовый операционный (убыток)/прибыль</b>		<b>(1 245 849)</b>	<b>1 160 430</b>
Процентные доходы	18	639 896	553 337
Процентные расходы	18	(1 619 169)	(1 113 264)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(3 356)	(660)
Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов		(25)	(17 175)
Расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки	8,9,10	(116 954)	(5 684)
(Расходы на создание резервов под обесценение активов)/доходы от восстановления резервов под обесценение активов	11,12	(20 582)	4 150
Доходы от восстановления резервов по оценочным обязательствам/(расходы на создание резервов по оценочным обязательствам)	17	20 000	(9 183)
Обесценение гудвила	25	(100 000)	(100 000)
Прочие операционные доходы	19	51 301	36 020
Прочие операционные расходы	20	(81 004)	(29 835)
<b>Операционные (расходы)/доходы</b>		<b>(2 475 742)</b>	<b>478 136</b>
Общие и административные расходы	21	(338 806)	(247 184)
<b>(Убыток)/прибыль до налогообложения</b>		<b>(2 814 548)</b>	<b>230 952</b>
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(30 136)	(7 913)
Доходы/(расходы) по отложенному налогу на прибыль	22	591 434	(61 093)
<b>Чистый (убыток)/прибыль</b>		<b>(2 253 250)</b>	<b>161 946</b>
<b>Прочий совокупный (расход)/доход</b> <i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средств	6	(17 556)	2 204
Налог на прибыль, относящийся к компонентам прочего совокупного дохода		3 511	(441)
<b>Прочий совокупный (расход)/доход после налогообложения</b>		<b>(14 045)</b>	<b>1 763</b>
<b>Итого совокупный (расход)/доход за период</b>		<b>(2 267 295)</b>	<b>163 709</b>
<b>(Убыток)/прибыль, причитающаяся:</b>			
- акционерам Группы		(2 261 650)	147 338
- неконтролирующим долям участия		8 400	14 608
<b>Прочий совокупный (расход)/доход, причитающийся:</b>			
- акционерам Группы		(2 275 695)	149 101
- неконтролирующим долям участия		8 400	14 608

  
 Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор  
 «29» августа 2022 года

  
 Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 48 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств  
 за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года  
 (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (не аудированные данные)
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>		
(Убыток)/прибыль до налогообложения	(2 814 548)	230 952
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	19 385	16 960
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности и прочих финансовых активов	116 954	5 684
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих нефинансовых активов	20 582	(4 150)
(Восстановление оценочных обязательств)/Создание оценочных обязательств	(20 000)	9 183
Переоценка финансовых активов	25	17 175
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	2 295 495	(66 139)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	3 355	660
Обесценение гудвила	100 000	100 000
Начисленные проценты	(639 896)	(553 337)
Начисленные проценты к уплате	1 619 169	1 113 264
Прочие	(102 934)	17 695
<b>Итого корректировки</b>	<b>3 412 135</b>	<b>656 995</b>
<b>Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>	<b>597 587</b>	<b>887 947</b>
<b>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</b>		
Дебиторская задолженность	130 818	(122 923)
Авансы выданные	375 770	(112 081)
Прочие активы	52 890	8 349
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Кредиторская задолженность	(236 186)	(142 913)
Авансы полученные	(17 249)	(20 044)
Прочие обязательства	(82 271)	(24 310)
<b>Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности</b>	<b>821 359</b>	<b>474 025</b>
Проценты полученные	249 066	523 268
Проценты уплаченные	(733 996)	(1 106 409)
Налог на прибыль уплаченный	(34 907)	(8 383)
<b>Чистое движение денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>301 522</b>	<b>(117 499)</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		
Займы выданные и размещенные депозиты	(1 340 950)	(2 309 165)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	735 377	1 770 126
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(38 455)	(9 779)
Авансы по «зеленым технологиям»	-	(93 114)
Авансы на строительство	(258 247)	(60 672)
Приобретение ОФЗ	-	(508 848)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(117 722)	(105 853)
Приобретение и модернизация основных средств	(9 694)	(1 472)
Продажа ОФЗ	-	107 298
<b>Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(1 029 691)</b>	<b>(1 211 479)</b>

Примечания на страницах с 11 по 48 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств  
 за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года  
 (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (не аудированные данные)
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>		
Привлечение кредитов и займов	2 522 691	852 819
Погашение кредитов и займов	(391 273)	(507 751)
Погашение выпущенных векселей	(10 000)	-
Выпущенные облигации	-	969 735
Погашение выпущенных облигаций	(592 397)	(477 620)
Выплата дивидендов	-	(4 551)
<b>Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>1 529 021</b>	<b>832 632</b>
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	-
<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>800 852</b>	<b>(496 346)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	926 102	533 391
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)</b>	<b>1 726 954</b>	<b>37 045</b>



Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор



Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

«29» августа 2022 года

Примечания на страницах с 11 по 48 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за 6 месяцев,  
 закончившихся 30 июня 2022 года  
 (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2021 года	35 000	755 174	10 219 634	11 009 808	240 697	11 250 505
Совокупный доход за 6 месяцев 2021 года (не аудированные данные)	-	1 763	147 338	149 101	14 608	163 709
Распределение прибыли (Примечание 24) (не аудированные данные)	-	-	-	-	(4 551)	(4 551)
Остаток на 30 июня 2021 года (не аудированные данные)	35 000	756 937	10 366 972	11 158 909	250 754	11 409 663
Остаток на 1 января 2022 года	35 000	759 128	10 612 197	11 406 325	244 429	11 650 754
Совокупный (расход)/доход за 6 месяцев 2022 года (не аудированные данные)	-	(14 045)	(2 261 650)	(2 275 695)	8 400	(2 267 295)
Остаток на 30 июня 2022 года (не аудированные данные)	35 000	745 083	8 350 547	9 130 630	252 829	9 383 459

Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор

«29» августа 2022 года

Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 48 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

## 1. Основная деятельность Группы

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Акционерного общества Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее – Группа). Перечень дочерних компаний Группы приведен в Примечании 3 к данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является головной компанией Группы (далее - Компания). Компания зарегистрирована на территории Российской Федерации 6 августа 2009 года.

Приоритетные направления деятельности Группы сосредоточены на операциях, относящихся к девелопменту объектов недвижимости, и направленных на строительство торговых центров различных форматов (от 0,4 до 47 тысяч м<sup>2</sup>), управление и сдачу этих объектов в аренду целевым арендаторам. Целью Группы является формирование полного девелоперского цикла: от поиска и приобретения земельных участков до управления и эксплуатации построенных объектов недвижимости.

Группа не имеет филиалов.

Юридический и фактический адрес головного офиса Группы: 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.23, пом.1, ком.3.

Среднесписочная численность персонала Группы в 1-м полугодии 2022 году составила 140 человек (2021 год: 111 человек).

Бенефициаром Группы по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года:

Наименование	30 июня 2022	31 декабря
	(неаудированные данные)	2021
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
<b>Итого</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 30 июня 2022 и 31 декабря 2021 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Каширский»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26 Г	280,9	151	ООО «РИДАН»
Офисный центр «Колобовский, 19»	Г. Москва, Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»

## 2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

### Общая характеристика

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Экономика России проявляет некоторые особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. В Российской Федерации продолжаются экономические реформы и развитие правовой, административной и налоговой инфраструктуры, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем во многом будет зависеть от хода данных реформ, а также от эффективности предпринимаемых Правительством РФ и ЦБ РФ мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики. Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против РФ, отдельных юридических и физических лиц некоторыми странами. Они привели к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста. Наблюдаемая долгосрочная тенденция снижения реальных располагаемых доходов населения, а также рост инфляции, сокращение рентабельности и ликвидности бизнеса, увеличение случаев банкротства юридических и физических лиц могут повлиять на способность дебиторов и заемщиков Группы погашать задолженность.

С начала 2020 года в Российской Федерации, как и в большинстве стран мира, распространился вирус COVID-19 (коронавирус). Для минимизации последствий пандемии на протяжении 2020, 2021 годов и в первом полугодии 2022 предпринимались различные меры, включая введение ограничений на поездки, закрытие предприятий и других учреждений и закрытие отдельных регионов.

Пандемия COVID-19 непосредственно, а также меры по минимизации ее последствий оказывали влияние на деятельность Группы, а также на спрос на ее услуги и операции со стороны клиентов - населения и организаций различных отраслей экономики по причине снижения степени деловой активности в экономике России в целом в течение 2020, 2021 годов и в первом полугодии 2022 года. Введение карантинных мер для предотвращения распространения COVID-19, а также изменения на финансовых рынках (в т.ч. на валютном рынке и рынке ценных бумаг) не оказали существенного негативного влияния на деятельность Группы вследствие нескольких факторов: удачное расположение объектов коммерческой недвижимости и, как следствие, их высокую посещаемость; наличие стабильной клиентской базы, низкую зависимость от якорных арендаторов и минимальный относительно средних показателей по рынку московской недвижимости уровень вакантности в торговых центрах; относительно небольшой объем иностранных брендов среди арендаторов площадей в торговых центрах и незначительное количество клиентов, заявивших о приостановке своей деятельности в России. Деятельность Группы в период действия карантинных мер не прекращалась, объем операций Группы в целом сохранялся на приемлемом уровне.

Группа обладает достаточным запасом капитала и ликвидности для устойчивого функционирования. Стресс-тесты, проведенные Группой, дают руководству основание полагать, что в краткосрочной перспективе ожидаемая рецессия не окажет значительного негативного влияния на финансовые показатели Группы и, соответственно, отсутствует существенная неопределенность в отношении способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно.

Правительство Российской Федерации и Банк России приняли в 2020 году комплекс стабилизационных мер для обеспечения экономической устойчивости и финансовой стабильности в период борьбы с распространением коронавируса. Эти меры включали, среди прочего, льготные кредиты для организаций, осуществляющих деятельность в пострадавших отраслях, и для пострадавших физических лиц, кредитные каникулы и послабление определенных нормативных ограничений для поддержания финансового сектора и его способности предоставлять ресурсы и помогать клиентам избежать нехватки ликвидных средств в результате мер по сдерживанию распространения COVID-19.

В течение 2021 года и первом полугодии 2022 года российская экономика в значительной степени восстановилась от последствий пандемии коронавируса, в том числе за счет роста деловой активности в результате ослабления и отмены ограничений, адаптации бизнеса и населения к изменившимся экономическим условиям, роста инвестиций населения на фондовый рынок, а также за счет мер государственной поддержки и позитивной конъюнктуры на мировых рынках основных товаров российского экспорта, в т.ч. энергоносителей, нефтехимической продукции, металлов. Несмотря на указанные выше позитивные тенденции текущие показатели заболеваемости и смертности все еще остаются на достаточно высоком уровне и сохраняется риск неблагоприятного развития ситуации и повторного введения ограничительных мер в будущем, в т.ч. в связи с появлением и быстрым распространением новых штаммов коронавируса и недостаточной степенью вакцинации населения.

При планировании деятельности в условиях продолжающейся пандемии, руководство Группы принимает во внимание следующие факторы:

- наличие стабильной клиентской базы, сформированной на долгосрочный период,
- стабильный спрос на операции Группы и несущественная зависимость от рыночных клиентов,
- проводимые меры по поддержке финансовой системы со стороны государства,
- наличие сформированного запаса ликвидности, позволяющего как осуществлять своевременные расчеты с кредиторами, так и увеличить объем генерирующих доходы активов,
- развитость инфраструктуры и технологий, позволяющая оперативно реагировать на условия функционирования Группы.

Руководство Группы продолжает на постоянной основе оценивать влияние пандемии COVID-19 и вызванных ей изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

С конца февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации. Введенные экономические санкции

предусматривают в том числе частичное блокирование золотовалютных резервов ЦБ РФ, ограничение доступа РФ к мировому рынку капитала, ограничение на совершение инвестиций и расчетов в долларах США и Евро, отключение работы системы SWIFT для отдельных российских банков, ограничение на проведение операций с международными клиринговыми организациями, вызывающие разрушение устоявшихся платежных цепочек, возникновение затруднений с платежами в долларах США и Евро, неплатежи (задержки плановых платежей) по ценным бумагам. В ответ на указанные риски и санкции Правительство Российской Федерации и Банк России приняли комплекс стабилизационных мер для обеспечения макроэкономической устойчивости и стабильности финансовой системы РФ, в том числе временное введение запретов на ряд операций с нерезидентами и расчеты в долларах США и Евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, введение обязательной продажи валютной выручки, временную приостановку биржевых торгов, ограничение раскрытия определенной статистической информации о макроэкономических показателях, а также финансовой и нефинансовой информации организаций.

Снижение ВВП по итогам II квартала составило 4% (при росте за I квартал на 3,5%), в целом за первое полугодие 2022 года зафиксировано снижение ВВП в размере 0,5% в годовом выражении. В наибольшей степени негативный эффект проявился в экспортно-ориентированных отраслях (деревообработке, химической отрасли, металлургическом производстве), отраслях со значительной долей промежуточного импорта (автомобилестроение, легкая промышленность, производство мебели), а также оптовой и розничной торговле.

Реальные располагаемые доходы населения сократились на 0,8% за первое полугодие 2022 года, при этом во II квартале возобновился рост сбережений граждан (после их значительного чистого оттока из банковской системы в феврале-марте 2022 года).

Описанные события привели к резкому росту годовой инфляции, составившей 15,9% по данным на июнь 2022 года (в январе 2022 года - 8,73%, в июне 2021 года - 6,5%).

Банк России в целях стабилизации экономической ситуации и снижения инфляционного давления на экономику неоднократно пересматривал в первом полугодии 2022 года величину ключевой ставки. Ключевая ставка ЦБ РФ на начало года составляла 8,5%, с 28.02.2022 года резко увеличена до 20,0%, с середины апреля вследствие улучшения инфляционных ожиданий проводилось поэтапное снижение ее величины и на отчетную дату значение снизилось до 9,5%, с 25.07.2022 года ключевая ставка ЦБ РФ была дополнительно снижена до 8,0%.

В отчетном периоде цены на нефть и газ, а также курсы доллара США и Евро демонстрировали повышенную волатильность. Средняя цена на нефть марки «Юралс» составляла 80,6 долларов США за баррель во II квартале 2022 года и 90,5 долларов США за баррель в I квартале 2022 года. Среднее значение курса доллара было 66,0 рублей во II квартале 2022 года и 84,7 рублей в I квартале 2022 года. Официальные курсы доллара США и Евро по состоянию на 30.06.2022 года составляют 51,1580 и 53,8580 рублей соответственно (31.03.2022 года: 84,0851 и 93,6960 рублей соответственно; 31.12.2021 года: 74,2926 и 84,0695 рублей соответственно).

Произошло значительное снижение капитализации фондового рынка и объема совершаемых на нем торгов, индекс Московской биржи за отчетный период снизился на 42% с 3 825,3 до 2 204,85, индекс РТС снизился на 16% с 1 603,68 до 1 345,01. По состоянию на конец июля 2022 года значения индексов Московской биржи и РТС составляли 2 213,81 и 1 129,24 соответственно.

Информация о введении экономических санкций в отношении Группы, его конечного бенефициара и ключевого управленческого персонала отсутствует.

С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Группы с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Тем не менее, руководство Группы полагает, что Группа продолжит свою деятельность непрерывно. Группа обладает достаточным запасом капитала и ликвидности для продолжения устойчивого функционирования. В сложившейся ситуации Группа на постоянной основе осуществляет мониторинг финансового состояния крупных дебиторов и заемщиков Группы, контролирует свою позицию по ликвидности и объемы денежных средств.

### Инфляция

В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции:

Период, окончившийся	Инфляция за период
30 июня 2022 года	15,9%
31 декабря 2021 года	8,4%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%

### Валютные операции

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы рубля по отношению к доллару США и Евро, установленные Банком России:

Дата	Доллар США	Евро
30 июня 2022 года	51,1580	53,8580
31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Руководство Группы осознает наличие внешнеэкономических рисков и рисков, связанных с общеэкономической ситуацией в РФ, поэтому внимательно следит за развитием ситуации, регулярно оценивает внешнеэкономическую ситуацию и прилагает максимальные усилия и действия для снижения рисков и возможных финансовых потерь для Группы от воздействия вышеуказанных факторов.

### 3. Принципы представления отчетности

#### Применяемые стандарты

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех примечаний, обязательных к раскрытию в полном комплекте консолидированной финансовой отчетности.

Группа ведет учетные записи в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе этих учетных записей с корректировками, необходимыми для приведения ее в соответствие МСФО во всех существенных аспектах.

#### Непрерывность деятельности

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Группе. Руководство Группы не в состоянии предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Группы в будущем.

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

#### Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях - функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

#### Принципы оценки финансовых показателей

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы статей «Земля и здания» и «Инвестиционной собственности», отраженных по справедливой стоимости. Инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Здания и земля, входящие в состав основных средств учитываются по справедливой стоимости и регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств.

#### Дочерние компании

В промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		30 июня 2022 (неаудированные данные)	31 декабря 2021
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00
ООО «СРТЦ»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	50,00
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Стройтехносервис»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Недвижимость и ресурсы»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «РИДАН»	Аренда	100,00	100,00

#### 4. Основные принципы учетной политики

Учетная политика и методы расчетов соответствуют тем, которые использовались в предшествующем финансовом году.

#### Правки, вступающие в действие в отношении отчетного периода, начинающегося 1 января 2022 года

Следующие поправки вступают в действие в отношении отчетного периода, начинающегося 1 января 2022 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

- Уступки по аренде в связи с Ковид-19 позже 30 июня 2021 года (поправки к МСФО (IFRS) 16);
- Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37);

- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16);
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41); и
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3).

*Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде в связи с Ковид-19 после 30 июня 2021».*

В марте 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 16, продляющие действие упрощения практического характера, с целью разрешить арендаторам применять их к уступкам по аренде, по которым снижение арендных платежей влияет на платежи, первоначально подлежащие погашению до 30 июня 2022 года. Данная поправка применима в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 апреля 2021 года или после, с возможностью досрочного применения.

У Группы отсутствуют какие-либо предоставленные уступки по аренде, связанные с пандемией COVID-19.

#### *Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора*

МСФО (IAS) 37 определяет обременительный договор как договор, неизбежные затраты на выполнение обязанностей по которому превышают ожидаемые от его исполнения экономические выгоды.

Поправки к пункту 68А МСФО (IAS) 37 уточняют, что затраты, напрямую относящиеся к договору, состоят из двух позиций:

- дополнительные затраты на исполнение этого договора, например, прямые затраты на оплату труда и материалы; и
- распределенные прочие затраты, непосредственно связанные с исполнением договоров, например, распределенная часть расходов по амортизации объекта основных средств, используемого для исполнения в числе прочих и данного договора.

Группа не имеет обременительных договоров.

*Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41):*

- МСФО (IFRS) 1: Дочерняя компания, как организация, впервые применившая МСФО;
- МСФО (IFRS) 9: Затраты в «10-процентном» тесте для прекращения признания финансового обязательства;
- МСФО (IFRS) 16 Аренда: Иллюстративные примеры по арендным стимулам;
- МСФО (IAS) 41: Налогообложение в применении справедливой стоимости.

*Ссылки на Концептуальные основы (поправки к МСФО (IFRS) 3).*

В мае 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 3, которые обновляют ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности без изменения учетных требований к сделкам по объединению бизнесов.

#### ***Выпущенные, но еще не вступившие в силу новые стандарты и поправки***

Ряд стандартов и разъяснений, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2022 года (даты следующей годовой консолидированной финансовой отчетности Группа), Группа решила не применять досрочно. Наиболее значительные из них следующие:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки» - «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (вступают в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2 - Раскрытие учетной политики (вступают в силу 1 января 2023 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 8 - Определение бухгалтерских оценок (вступают в силу 1 января 2023 года);

- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» - «Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции» (вступают в силу с 1 января 2023 года).

Группа считает, что данные стандарты и разъяснения, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы после вступления их в силу.

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Для составления промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применяются такие же положения учетной политики, как и для годовой консолидированной финансовой отчетности.

## **Основа консолидации**

### *Дочерние компании*

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы. Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

### **Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем**

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем фактической контролирующей стороны Группы, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности периодов или на дату установления общего контроля, если

последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы, включая гудвил, и обязательства признаются по балансовой стоимости, по которой они должны были быть отражены в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности контролирующей стороны Группы, с соответствующей корректировкой нераспределенной прибыли. Вознаграждение Группы признается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

#### **Выбытие дочерних компаний**

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

#### **Неконтрольные доли участия**

Неконтрольные доли участия представляют собой долю в капитале дочерней компании, не приходящуюся, прямо или косвенно, на материнскую компанию, и представляются в составе капитала в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении отдельно от капитала материнской компании. Разница между вознаграждением, уплаченным при приобретении неконтрольной доли участия, и балансовой стоимостью такой неконтрольной доли участия отражается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Общий совокупный доход дочерней компании относится на неконтролируемую долю участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо.

#### **Существенные учетные суждения и оценки**

Группа использует расчетные оценки и допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности суммы и балансовую стоимость активов и обязательств. Оценки и суждения подвергаются постоянному критическому анализу и основаны на прошлом опыте и других факторах, в т.ч. на ожиданиях относительно будущих событий, которые, как предполагает руководство Группы, являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. Указанные оценки и суждения основаны на информации, доступной руководству Группы на дату составления промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Фактические результаты могут существенно отличаться от таких оценок.

Основными допущениями и источниками неопределенности в оценках на конец отчетного периода, которые с большей долей вероятности могут приводить к существенным корректировкам балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года являются:

#### **Оценка по справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков**

Группа осуществляет на регулярной основе переоценку справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков, классифицированных в качестве инвестиционной собственности и основных средств (группа земля и здания) (не реже 1 раза в год), чтобы убедиться, что текущая стоимость данных нефинансовых активов не отличается существенно от их справедливой стоимости.

Переоценка осуществляется на основании заключений независимых оценщиков, которые имеют необходимую профессиональную квалификацию и актуальный опыт оценки активов с подобным местоположением и категорией. Оценка осуществлялась преимущественно на основании рыночной стоимости. Оценка проводилась с учетом требований Российских федеральных стандартов, стандартов Российского общества оценщиков, а также Международных стандартов оценки. Для определения справедливой стоимости был применен преимущественно доходный метод.

Наиболее значимыми допущениями, сделанными при проведении оценки, являются допущения в отношении ставки дисконтирования, коэффициент на качество объекта, местоположение и окружение объекта и установления обоснованных корректировок к их стоимости.

Информация о переоценке справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков представлена в Примечании 5 «Инвестиционная собственность» и Примечании 6 «Основные средства и нематериальные активы». Информация о допущениях и чувствительности к их изменению раскрыта в Примечании 26 «Справедливая стоимость».

### **Измерение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки**

Измерение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки для финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости - область, которая требует использования сложных моделей и существенных допущений относительно будущих экономических условий и кредитного поведения (например, вероятность дефолта контрагентов и возникающих потерь). Ряд существенных суждений также необходим при применении требований учета для измерения ожидаемых кредитных убытков, таких как:

- Определение критериев значительного увеличения кредитного риска;
- Выбор подходящих моделей и допущений для измерения ожидаемых кредитных убытков;
- Установление количества и относительных весов возможных будущих сценариев для каждого типа продукта / рынка и соответствующего ожидаемого кредитного убытка;
- Создание групп аналогичных финансовых активов для целей оценки ожидаемых кредитных убытков на коллективной основе.

На оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам оказывает влияние целый ряд факторов, которые изложены ниже:

- Переводы и соответствующая оценка резерва под кредитные убытки между Этапом 1 (12-месячные ожидаемые кредитные убытки) и Этапом 2 (ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни - необесцененные активы) или Этапом 3 (ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни - обесцененные активы) по причине того, что по остаткам произошло значительное увеличение (или уменьшение) кредитного риска внутри одного этапа или обесценение в течение периода с последующим повышением (или понижением) с ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев до ожидаемых кредитных убытков за весь срок жизни;
- Создание дополнительных оценочных резервов для новых признанных или купленных финансовых инструментов в течение периода, а также их восстановление в отношении финансовых инструментов, признание которых было прекращено в течение периода;
- Влияние на оценку ожидаемых кредитных убытков изменений в показателях вероятности дефолта, задолженности на момент дефолта и убытка в случае дефолта в течение периода, возникающих в результате регулярного обновления исходных данных моделей;
- Влияние на оценку ожидаемых кредитных убытков изменений требований по контрактным процентам, учитывая эффект времени, так как ожидаемые кредитные убытки оцениваются на основе текущей приведенной стоимости;
- Финансовые активы, признание которых было прекращено в течение периода, и списание / восстановление оценочных резервов, относящихся к активам, которые были списаны / восстановлены в течение периода.

Информация о применяемых Группой подходах к измерению оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки и его величине представлена в Примечании 4 «Основные принципы учетной политики» и примечаниях по соответствующим финансовым инструментам.

При проведении оценки резервов на индивидуальном уровне Группа использовала всю доступную информацию по финансовому состоянию контрагентов, наиболее актуальные значения рыночных показателей и учитывала всю специфику по дебиторам и заемщикам.

### **Налоговые обязательства**

Наличие в налоговом законодательстве РФ положений, которые могут иметь более одного толкования, способствует вынесению налоговыми органами решений, основанных на собственных произвольных суждениях, что, зачастую, приводит к необходимости отстаивания налогоплательщиком своих интересов в суде вследствие отличного от позиции налогоплательщика толкования налоговыми органами норм налогового законодательства. Следует иметь в виду, что налоговые органы в целях толкования действий компаний Группы могут, в частности, использовать разъяснения судебных органов, закрепивших понятия «необоснованной налоговой выгоды» и «действительного экономического смысла операции», а также критерии «деловой цели» сделки.

Такая неопределенность может, например, относиться к налоговой трактовке классификации расходов на ремонт, также она может приводить к толкованию налоговыми органами возникших временных налоговых разниц, как занижения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль.

Руководство Группы уверено, что все необходимые налоговые начисления на отчетную дату произведены верно, и, соответственно, начисление соответствующих резервов в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности не требуется. Однако Группа отмечает, что в будущем могут возникнуть обязательства по результатам налоговых проверок на основе оценки дополнительных потенциальных налоговых начислений. В случае, если итоговый результат по различным налоговым спорам будет отличаться от изначально отраженных сумм, данная разница окажет влияние на сумму налога на прибыль в периоде, в котором она будет выявлена.

#### 5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

<b>Справедливая стоимость на 1 января 2021 года</b>	<b>27 484 323</b>
<i>Неаудированные данные:</i>	
Изменение справедливой стоимости	66 139
Модернизация	175 587
Перевод в состав основных средств	(1 986)
<b>Справедливая стоимость на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)</b>	<b>27 724 063</b>
<b>Справедливая стоимость на 1 января 2022 года</b>	<b>28 366 858</b>
<i>Неаудированные данные:</i>	
Изменение справедливой стоимости	(2 295 495)
Модернизация	492 958
Перевод из незавершенного строительства	1 016 463
Перевод в состав основных средств	(1 551)
<b>Справедливая стоимость на 30 июня 2022 года (неаудированные данные)</b>	<b>27 579 233</b>

По состоянию на 30 июня 2022 Руководство Группы провело переоценку инвестиционной собственности. Оценка на 31 декабря 2021 была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «Си Би Ричард Эллис» и была основана на рыночной стоимости.

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности**  
**за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года,**  
**(в тысячах российских рублей)**

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			30 июня 2022 (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 418 051	8 007 114
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 240 361	6 800 151
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	3 806 501	4 131 132
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 219 634	3 401 444
МФК «West Mall» (в стадии строительства)	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	2 079 000	1 085 000
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 519 426	1 633 580
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	1 138 229	1 144 194
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	736 336	732 435
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	469 000	449 100
Торговый центр «Смолл Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	187 000	197 600
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	191 995	196 485
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	185 000	191 500
Торговый центр «Смолл Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН»	163 000	165 200
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	128 700	132 123
Торговый центр «Смолл Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	97 000	99 800
<b>Итого инвестиционная собственность</b>			<b>27 579 233</b>	<b>28 366 858</b>

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение первого полугодия 2022 года (неаудированные данные) прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 307 718 тыс. рублей (1 полугодие 2021 года: 318 080 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 1-е полугодие 2022 года (неаудированные данные) составила 1 357 364 тыс. рублей (за 1-е полугодие 2021 года (неаудированные данные): 1 412 371 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров (неаудированные данные):

Наименование объекта	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	343 459	376 517
Торговый центр «Москворечье»	341 218	365 862
Торговый центр «Ритейл Парк»	177 235	202 286
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	199 984	182 465
Торговый центр «Коломенский»	83 625	85 042
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	80 754	77 223
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	49 861	48 373
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	18 932	21 315
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	12 996	12 297
Торговый центр «Смолл Борисовский»	11 828	5 999
Торговый центр «Смолл Черноморский»	11 153	10 894
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	10 712	10 246
Торговый центр «Смолл Каширский»	10 994	8 124
Офисный центр «Колобовский 19»	4 613	4 305
Объект на ул. Большая Очаковская	-	1 423
<b>Итого сумма арендного дохода</b>	<b>1 357 364</b>	<b>1 412 371</b>

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 418 051 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 ноября 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 240 361 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 806 501 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 219 634 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 519 426 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 736 336 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 138 229 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 563 995 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 163 000 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 20 июля 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) здания «Смолл Пролетарский»,

«Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 566 000 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 ноября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 8 007 114 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 ноября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 800 151 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 131 132 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 401 444 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 633 580 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 732 435 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 144 194 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 585 585 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 165 200 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 20 июля 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 548 900 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 ноября 2025 года.

**6. Основные средства и нематериальные активы**

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2021 года	252 137	5 281	480 336	737 754
Приобретение (неаудированные данные)	-	414	12 570	12 984
Перевод из инвестиционной собственности (неаудированные данные)	1 985	-	-	1 985
Переоценка (неаудированные данные)	2 204	-	-	2 204
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 535)	-	-	(3 535)
<b>Остаток на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)</b>	<b>252 791</b>	<b>5 695</b>	<b>492 906</b>	<b>751 392</b>
<b>Накопленная амортизация</b>				
Остаток на 1 января 2021 года	-	2 695	341 980	344 675
Амортизационные отчисления (неаудированные данные)	3 720	313	12 927	16 960
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 720)	-	-	(3 720)
<b>Остаток на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)</b>	<b>-</b>	<b>3 008</b>	<b>354 907</b>	<b>357 915</b>
<b>Остаточная стоимость на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)</b>	<b>252 791</b>	<b>2 687</b>	<b>137 999</b>	<b>393 477</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2022 года	255 813	5 879	515 678	777 370
Приобретение (неаудированные данные)	-	800	11 162	11 962
Перевод из инвестиционной собственности (неаудированные данные)	1 551	-	-	1 551
Переоценка (неаудированные данные)	(17 556)	-	-	(17 556)
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 646)	-	-	(3 646)
<b>Остаток на 30 июня 2022 года</b>	<b>236 162</b>	<b>6 679</b>	<b>526 840</b>	<b>769 681</b>
<b>Накопленная амортизация</b>				
Остаток на 1 января 2022 года	-	3 473	366 851	370 324
Амортизационные отчисления (неаудированные данные)	3 646	297	15 442	19 385
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 646)	-	-	(3 646)
<b>Остаток на 30 июня 2022 года (неаудированные данные)</b>	<b>-</b>	<b>3 770</b>	<b>382 293</b>	<b>386 063</b>
<b>Остаточная стоимость на 30 июня 2022 года (неаудированные данные)</b>	<b>236 162</b>	<b>2 909</b>	<b>144 547</b>	<b>383 618</b>

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. По состоянию на 31 декабря 2021 года оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «Си Би Ричард Эллис» и была основана на рыночной стоимости. По состоянию на 30 июня 2022 была выполнена Руководством Группы.

За период, завершившийся 30 июня 2022 года (неаудированные данные), в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 17 556 тыс. рублей, представляющая собой отрицательную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (30 июня 2021 года: положительная переоценка в размере 2 204 тыс. рублей (неаудированные данные)).

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные), совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 3 511 тыс. рублей (30 июня 2021 года (неаудированные данные): совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 441 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

#### 7. Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представляет собой инвестиции в строительство и переоборудование объектов коммерческой недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду и использовании в собственных нуждах.

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение первого полугодия 2022 и 2021 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
<b>Незавершенное строительство на 1 января</b>	<b>631 589</b>	<b>354 902</b>
Затраты на незавершенное строительство	448 480	77 679
Перевод в состав инвестиционной собственности	(1 016 463)	-
<b>Незавершенное строительство на 30 июня</b>	<b>63 606</b>	<b>432 581</b>

#### 8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2022 (неаудированные данные)	31 декабря 2021
<b>Долгосрочные финансовые активы</b>		
Займы, выданные юридическим лицам	5 052 764	6 888 526
Приобретенные права требования	88 797	84 825
Депозит	-	11 905
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(52 173)	(68 467)
<b>Итого долгосрочных финансовых активов</b>	<b>5 089 388</b>	<b>6 916 789</b>
<b>Краткосрочные финансовые активы</b>		
Займы, выданные юридическим лицам	3 671 077	847 945
Долговые ценные бумаги (ОФЗ)	230 708	230 778
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(36 711)	(10 204)
<b>Итого краткосрочных финансовых активов</b>	<b>3 865 074</b>	<b>1 068 519</b>
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>8 954 462</b>	<b>7 985 308</b>

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 5 052 764 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентом, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 22,2%, со сроком погашения с июля 2023 года по апрель 2026 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 315 329 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 6 888 526 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 13,5%, со сроком погашения с июля 2023 года по июнь 2026 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 74 905 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 3 671 077 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,5% до 19,50%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2021 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 847 945 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,50% до 13,50%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) приобретенные права требования в размере 88 797 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке 10,5 % со сроком погашения в декабре 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года приобретенные права требования в размере 84 825 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке 10,5 % со сроком погашения в декабре 2023 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 26209 (RU000A0JSMA2), серии 26234 (RU000A101QE0), серии 26220 (RU000A0JXB41), в размере 230 708 тыс. рублей со ставкой 7,6%, 7,4%, 4,5%, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2021 года долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 26209 (RU000A0JSMA2), серии 26234 (RU000A101QE0), серии 26220 (RU000A0JXB41), в размере 230 778 тыс. рублей со ставкой 7,6%, 7,4%, 4,5%, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2021 депозит представлен депозитом в ПАО Промсвязьбанке в размере 11 905 тыс. рублей, со ставкой 5%, в том числе накопленные проценты 105 тыс. рублей со сроком погашения в июне 2029 года.

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Долгосрочные финансовые активы</b>				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	5 052 764	-	-	5 052 764
<b>Итого займы, выданные юридическим лицам</b>	<b>5 052 764</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 052 764</b>
<b>Приобретенные права требования</b>				
Минимальный кредитный риск	88 797	-	-	88 797
<b>Итого приобретенные права требования</b>	<b>88 797</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>88 797</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам</b>				
	(52 173)	-	-	(52 173)
<b>Краткосрочные финансовые активы</b>				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	3 671 077	-	-	3 671 077
<b>Итого займы, выданные юридическим лицам</b>	<b>3 671 077</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 671 077</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам</b>				
	(36 711)	-	-	(36 711)
<b>ОФЗ</b>				
Минимальный кредитный риск	230 708	-	-	230 708
<b>Итого ОФЗ</b>	<b>230 708</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230 708</b>
<b>Итого финансовых активов по состоянию на 30 июня 2022 года</b>	<b>8 954 462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 954 462</b>

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Долгосрочные финансовые активы</b>				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 888 526	-	-	6 888 526
Итого займы, выданные юридическим лицам	6 888 526	-	-	6 888 526
<b>Приобретенные права требования</b>				
Минимальный кредитный риск	84 825	-	-	84 825
Итого приобретенные права требования	84 825	-	-	84 825
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(68 467)	-	-	(68 467)
<b>Краткосрочные финансовые активы</b>				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	847 945	-	-	847 945
Итого займы, выданные юридическим лицам	847 945	-	-	847 945
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(10 204)	-	-	(10 204)
<b>ОФЗ</b>				
Минимальный кредитный риск	230 778	-	-	230 778
Итого ОФЗ	230 778	-	-	230 778
<b>Депозит</b>				
Минимальный кредитный риск	11 905	-	-	11 905
Итого депозит	11 905	-	-	11 905
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2021 года	7 985 308	-	-	7 985 308

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 1-го полугодия 2022 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	78 671	78 671
Создание резерва	10 213	10 213
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	88 884	88 884

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 1-го полугодия 2021 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Итого
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода</b>	<b>30 499</b>	<b>30 499</b>
Создание резерва	11 692	11 692
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода</b>	<b>42 191</b>	<b>42 191</b>

#### 9. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
Денежные средства в кассе	53	96
Средства на счетах брокера		
- в рублях	5 091	1 881
Текущие счета в банках		
- в рублях	1 723 967	924 125
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(2 157)	-
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>1 726 954</b>	<b>926 102</b>

Рейтинги приведены по национальной шкале рейтинговых агентств, аккредитованных Банком России.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2021 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) составила 2 157 тыс. рублей. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2021 года незначительна и не была отражена в консолидированной финансовой отчетности.

#### 10. Дебиторская задолженность

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	878 422	904 656
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(373 525)	(268 941)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>504 897</b>	<b>635 715</b>

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 1-го полугодия 2022 и 2021 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января</b>	<b>268 941</b>	<b>329 485</b>
Создание резерва	142 577	39 817
Восстановление резерва	(37 993)	(41 595)
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 30 июня</b>	<b>373 525</b>	<b>327 707</b>

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) показал, что дебиторская задолженность в сумме 504 897 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2021 года: дебиторская задолженность в сумме 635 715 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) дебиторская задолженность в сумме 373 525 тыс. рублей является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована в размере 100% (31 декабря 2021 года: 268 941 тыс. рублей).

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Дебиторская задолженность по операционной аренде</b>				
Минимальный кредитный риск	504 897	-	-	504 897
Умеренный кредитный риск	-	9 089	-	9 089
Высокий кредитный риск	-	-	364 436	364 436
<b>Валовая балансовая стоимость</b>	<b>504 897</b>	<b>9 089</b>	<b>364 436</b>	<b>878 422</b>
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(9 089)	(364 436)	(373 525)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>504 897</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>504 897</b>

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Дебиторская задолженность по операционной аренде</b>				
Минимальный кредитный риск	635 715	-	-	635 715
Умеренный кредитный риск	-	6 272	-	6 272
Высокий кредитный риск	-	-	262 669	262 669
<b>Валовая балансовая стоимость</b>	<b>635 715</b>	<b>6 272</b>	<b>262 669</b>	<b>904 656</b>
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(6 272)	(262 669)	(268 941)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>635 715</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>635 715</b>

## 11. Авансы выданные

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	1 249 890	1 328 258
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	251 600	330 820
Авансы по «зеленым технологиям»	96 125	211 634
Авансы выданные прочим поставщикам	46 164	150 209
Резерв	(7 203)	(12 892)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>1 636 576</b>	<b>2 008 029</b>

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) авансы выданные по договорам купли-продажи включают в себя авансы на приобретение доли в уставном капитале 37% ООО «ОСБИ-С-М».

По состоянию на 31 декабря 2021 авансы выданные по договорам купли-продажи включают в себя авансы на приобретение доли в уставном капитале 48,65% ООО «ОСБИ-С-М».

На дату утверждения настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группа не завершила сделку по приобретению указанных долей.

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение первого полугодия 2022 и 2021 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
<b>Резерв под обесценение авансов выданных обесценение на 1 января</b>	<b>12 893</b>	<b>17 210</b>
Создание резерва	982	-
Восстановление резерва	(6 672)	(1 991)
<b>Резерв под обесценение авансов выданных на 30 июня</b>	<b>7 203</b>	<b>15 219</b>

## 12. Прочие активы

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
<b>Финансовые прочие активы</b>	<b>12 215</b>	<b>100 100</b>
Задолженность по штрафам к получению	12 215	100 100
<b>Нефинансовые прочие активы</b>	<b>356 758</b>	<b>322 656</b>
НДС к возмещению	158 899	102 720
Консультационные услуги по привлечению кредитных средств	108 223	120 354
НДС с авансов полученных	76 960	79 905
Материалы	1 230	1 459
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	930	1 544
Переплата по страховым взносам	439	1 518
Прочее	43 510	22 318
За вычетом резерва под обесценение	(33 433)	(7 162)
<b>Итого прочих активов</b>	<b>368 973</b>	<b>422 756</b>

Сумма задолженности по штрафам к получению относится к первой стадии - минимальный кредитный риск.

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих нефинансовых активов в течение первого полугодия 2022 и первого полугодия 2021 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
<b>Резерв под обесценение прочих активов на 1 января</b>	<b>7 162</b>	<b>6 268</b>
Создание резерва	26 272	2 699
Восстановление резерва	-	(4 858)
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки под обесценение прочих активов на 30 июня</b>	<b>33 434</b>	<b>4 109</b>

### 13. Привлеченные кредиты и займы

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>		
Долгосрочные кредиты	20 200 996	17 472 659
Долгосрочные займы	5 602	5 572
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	3 807	3 516
<b>Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов</b>	<b>20 210 405</b>	<b>17 481 747</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>		
Текущая часть долгосрочных кредитов	1 242 367	924 087
Проценты, начисленные по кредитам	-	-
<b>Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов</b>	<b>1 242 367</b>	<b>924 087</b>
<b>Итого привлеченных кредитов и займов</b>	<b>21 452 772</b>	<b>18 405 834</b>

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) привлеченные кредиты в размере 21 443 363 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 1 242 367 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,25% до 15,25% годовых, со сроком погашения с октября 2022 года по ноябрь 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) привлеченные займы в размере 5 602 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 7,5% до 9,0%, годовых, со сроком погашения с июля 2027 года по декабрь 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные кредиты в размере 18 396 746 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 924 087 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,25 % до 14,25% годовых, со сроком погашения с июня 2022 года по июль 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы в размере 5 572 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 7,5% до 9,0%, годовых, со сроком погашения с июля 2027 года по декабрь 2028 года.

#### 14. Кредиторская задолженность

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>		
Торговая кредиторская задолженность	560 790	324 604
<b>Итого краткосрочной кредиторской задолженности</b>	<b>560 790</b>	<b>324 604</b>
<b>Итого кредиторской задолженности</b>	<b>560 790</b>	<b>324 604</b>

Торговая кредиторская задолженность представляет собой обязательства Группы перед поставщиками и подрядчиками.

#### 15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Рублевые облигации	3 111 647	4 975 139
<b>Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>3 111 647</b>	<b>4 975 139</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Рублевые облигации	3 944 301	2 625 201
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	128 351	159 319
Векселя	-	10 000
Начисленные проценты по векселям	-	120
<b>Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>4 072 652</b>	<b>2 794 640</b>
<b>Итого выпущенных долговых ценных бумаг</b>	<b>7 184 299</b>	<b>7 769 779</b>

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 3 761 118 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям составляет 106 366 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 499 399 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 2 520 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-01 на сумму 622 815 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 23 ноября 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 6 482 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-02 на сумму 496 213 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,0%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 25 декабря 2023 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 410 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 581 599 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 322 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-04 на сумму тыс. 1 094 804 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 12 253 тыс. рублей;

По состоянию на 30 июня 2022 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 1 300 579 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям составляет 5 693 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 4 407 084 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям составляет 126 059 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 499 967 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 2 680 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-01 на сумму 627 424 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 23 ноября 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 6 657 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-02 на сумму 498 559 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,0%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 25 декабря 2023 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 550 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 555 666 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 477 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-04 на сумму тыс. 1 011 640 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате составляет 22 896 тыс. рублей;

- векселя на сумму 10 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в январе 2022 года. Процентная ставка по векселям составляет 6,5% годовых. Начисленные проценты по векселям составляют 120 тыс. рублей. Срок погашения векселя был продлен на 91 день. Проценты по векселю были выплачены в январе 2022.

По состоянию на 31 декабря 2021 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 1 313 795 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям составляет 7 169 тыс. рублей.

Группа отражает выпущенные долговые ценные бумаги без учета облигаций Группы, приобретённых компаниями Группы.

## **16. Авансы полученные**

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) авансы полученные в общей сумме 457 915 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: 475 165 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

### 17. Прочие обязательства

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство по налоговым доначислениям в размере 20 000 тыс. рублей.

	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	200 065	254 275
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	13 536	6 676
НДС по авансам и предоплатам	6 245	36 154
Оценочные обязательства по налоговым доначислениям	-	20 000
Прочие обязательства	16 006	1 020
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>235 852</b>	<b>318 125</b>

### 18. Процентные доходы и расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
<b>Процентные доходы</b>		
Финансовые активы	639 896	553 337
<b>Итого процентных доходов</b>	<b>639 896</b>	<b>553 337</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Кредиты и займы полученные	1 202 900	654 580
Выпущенные долговые ценные бумаги	416 269	458 684
<b>Итого процентных расходов</b>	<b>1 619 169</b>	<b>1 113 264</b>

### 19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за первое полугодие 2022 года (неаудированные данные) в размере 51 301 тыс. рублей (первое полугодие 2021 года: 36 020 тыс. рублей) включают доходы по штрафам и пеням, доходы от списания кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, в связи с ликвидацией кредиторов, доходы от расторжения договоров аренды.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
Доходы от списания кредиторской задолженности	32 524	2 599
Штрафы и пени	13 298	-
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	3 414	11 128
Бонусы от сторонних организаций	154	270
Доходы от реализации имущества	120	20 602
Прочее	1 791	1 421
<b>Итого прочих операционных доходов</b>	<b>51 301</b>	<b>36 020</b>

## 20. Прочие операционные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
Расходы связанные с доначислением налогов	37 690	-
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	20 416	5 712
Штрафы и пени	12 132	3 733
НДС не принятый к вычету	5 252	834
Услуги банков	2 655	9 859
Списание дебиторской задолженности	96	4 292
Убытки от продажи ОФЗ	-	2 950
Прочее	2 763	2 455
<b>Итого прочих операционных расходов</b>	<b>81 004</b>	<b>29 835</b>

## 21. Общие и административные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
Налоги, за исключением налога на прибыль	115 955	74 202
Заработная плата	70 984	53 359
Профессиональные услуги	47 035	42 024
Реклама и маркетинг	41 277	22 939
Амортизация основных средств	19 385	16 960
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	13 401	10 065
Материальные расходы	11 178	12 137
Расходы на безопасность	11 167	8 530
Страхование	5 123	3 565
Программное обеспечение	806	917
Услуги связи	505	516
Операционная аренда	412	412
Прочее	1 578	1 558
<b>Итого общих и административных расходов</b>	<b>338 806</b>	<b>247 184</b>

## 22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
Текущие расходы по налогу на прибыль	30 136	7 913
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(594 945)	61 534
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	3 511	(441)
<b>(Доходы)/расходы по налогу на прибыль за год</b>	<b>(561 298)</b>	<b>69 006</b>

Текущая ставка налога на прибыль, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20%.  
 Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим  
 расходом по налогообложению.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)
<b>Прибыль по МСФО до налогообложения</b>	<b>(2 814 548)</b>	<b>230 952</b>
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %) (6 месяцев 2021 г.: 20%)	(562 910)	46 190
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	1 612	22 816
<b>(Доходы)/расходы по налогу на прибыль за период</b>	<b>(561 298)</b>	<b>69 006</b>

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

Отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против налога на прибыль, подлежащего уплате в будущих периодах, и отражается как отложенный налоговый актив в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенные налоговые активы, возникшие в результате переноса налоговых убытков на будущие периоды, признаются только в той степени, в которой вероятна реализация соответствующей налоговой льготы.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

С учетом существующей структуры Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний не могут быть зачтены в счет текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний и, соответственно, налоги могут начисляться даже несмотря на наличие чистого консолидированного налогового убытка. Таким образом, Группа не производит зачет отложенного налогового актива одной компании против отложенного налогового обязательства другой компании.

### 23. Уставный капитал

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2021 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000	35 000
<b>Итого уставного капитала</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

Все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 тыс. рублей за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса. Акционерный капитал Группы сформирован за счет вкладов в российских рублях, внесенных акционерами, которые имеют право на получение дивидендов и распределение прибыли в рублях.

#### **24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством**

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между акционерами Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно финансовой отчетности материнской Компании Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

На 30 июня 2022 года (неаудированные данные) нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 38 780 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: 35 931 тыс. рублей (неаудированные данные)).

По итогам первого полугодия 2022 года распределение чистой прибыли не проводилось.

В 2021 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 9 102 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) и на 31 декабря 2021 года обязательство Группы по выплате составляет 4 551 тыс. рублей.

#### **25. Гудвил**

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

##### **На 31 декабря 2021**

---

Гудвил от приобретения дочерней компании	<b>350 418</b>
Обесценение в течение 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные)	(100 000)

---

Гудвил от приобретения дочерней компании на 30 июня 2022 (неаудированные данные)	<b>250 418</b>
---	----------------

---

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные), по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 100 000 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) гудвил от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 201 027 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 200 000 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2021 года гудвил от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 301 027 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс. рублей,

#### **26. Справедливая стоимость**

Инвестиционная собственность и основные средства.

Руководство Группы использовало следующие ненаблюдаемые входящие данные при оценке справедливой стоимости нефинансовых активов группы «земля и здания»: доля свободных помещений, коэффициент роста, ставка дисконтирования, ставка аренды в год.

Изменения оценок могут повлиять на стоимость инвестиционной недвижимости, зданий и земли.

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности**  
**за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года,**  
**(в тысячах российских рублей)**

по состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные):

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения на 30.06.2022	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	5,3%	1%	(81 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	162 000
	Рост ставки дисконтирования		13,5%	0,5%	(123 000)
	Увеличение ставок аренды		20-497 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	807 000
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,4%	1%	(68 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	148 000
	Рост ставки дисконтирования		13,5%	0,5%	(102 000)
	Увеличение ставок аренды		5-396 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	683 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,3%	1%	(43 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	102 000
	Рост ставки дисконтирования		13,5%	0,5%	(63 000)
	Увеличение ставок аренды		3-312 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	422 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	6,1%	1%	(36 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	84 000
	Рост ставки дисконтирования		13,5%	0,5%	(52 000)
	Увеличение ставок аренды		12-480 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	358 000
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,7%	1%	(17 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	31 000
	Рост ставки дисконтирования		13,5%	0,5%	(25 000)
	Увеличение ставок аренды		15-480 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	169 000
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,0%	1%	( 9 000)
	Увеличение коэффициента роста		3,0%	1%	15 000
	Рост ставки дисконтирования		13,5%	0,5%	(12 000)
	Увеличение ставок аренды		11-240 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	90 000
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,9%	1%	(15 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	17 000
	Рост ставки дисконтирования		13,5%	0,5%	(19 000)
	Увеличение ставок аренды		2-216 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	151 000
Объект на ул. Лобачевского	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	1%	(45 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	101 000
	Рост ставки		16%	0,5%	(58 000)

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности**  
**за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года,**  
**(в тысячах российских рублей)**

	дисконтирования				
	Увеличение ставок		10-230 тыс. руб.	10%	451 000
	аренды		за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл	Увеличение доли	Доходный	-	-	не применимо
Шипиловский	свободных помещений				
	Увеличение		4,0%	1%	6 000
	коэффициента рост				
	Рост ставки		13,5%	0,5%	(2 000)
	дисконтирования				
	Увеличение ставок		25 тыс. руб.	10%	27 000
	аренды		за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл	Увеличение доли	Доходный	-	-	не применимо
Бирюлевский	свободных помещений				
	Увеличение		4,0%	1%	8 100
	коэффициента рост				
	Рост ставки		13,5%	0,5%	(3 400)
	дисконтирования				
	Увеличение ставок		29-37 тыс. руб.	10%	21 000
	аренды		за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл	Увеличение доли	Доходный	-	-	не применимо
Черноморский	свободных помещений				
	Увеличение		4,0%	1%	1 000
	коэффициента рост				
	Рост ставки		13%	0,5%	(3 000)
	дисконтирования				
	Увеличение ставок		34-74 тыс. руб.	10%	22 000
	аренды		за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл	Увеличение доли	Доходный	18,6%	1%	(5 000)
Пролетарский	свободных помещений				
	Увеличение		3,0%	1%	4 000
	коэффициента рост				
	Рост ставки		13,5%	0,5%	(8 000)
	дисконтирования				
	Увеличение ставок		32-248 тыс. руб.	10%	57 000
	аренды		за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл	Увеличение доли	Доходный	-	-	не применимо
Борисовский	свободных помещений				
	Увеличение		4,0%	1%	2 200
	коэффициента рост				
	Рост ставки		13,5%	0,5%	(1 000)
	дисконтирования				
	Увеличение ставок		25-34 тыс. руб.	10%	12 000
	аренды		за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл	Увеличение доли	Доходный	0,0%	1%	(2 000)
Каширский	свободных помещений				
	Увеличение		4,0%	1%	4 000
	коэффициента рост				
	Рост ставки		13,5%	0,5%	(3 000)
	дисконтирования				
	Увеличение ставок		36-160 тыс. руб.	10%	16 000
	аренды		за кв. м. без НДС		
Офисный центр	Увеличение доли	Сравни-	-	-	Не применимо
«Колобовский,	свободных помещений	тельный			
19»	Увеличение		-	-	Не применимо
	коэффициента рост				
	Рост ставки		9,5%	0,5%	(2 800)
	дисконтирования				
	Увеличение ставок		21 тыс. руб.	10%	4 900
	аренды		за кв. м. без НДС		

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2021 года:

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2021	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	3,8%	1%	(26 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	219 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0,5%	(417 000)
	Увеличение ставок аренды		10-497 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	821 000
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,2%	1%	(71 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	209 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0,5%	(344 000)
	Увеличение ставок аренды		5-396 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	710 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	1%	(34 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	187 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0,5%	(74 000)
	Увеличение ставок аренды		3-350 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	330 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,8%	1%	(37 100)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	13 200
	Рост ставки дисконтирования		13%	0,5%	(60 700)
	Увеличение ставок аренды		10-102 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	318 600
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	6,0%	1%	(15 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	49 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0,5%	(81 000)
	Увеличение ставок аренды		2-408 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	156 000
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,8%	1%	(7 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	19 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0,5%	(37 000)
	Увеличение ставок аренды		11-220 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	72 000
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,9%	1%	(14 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	26 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0,5%	(56 000)
	Увеличение ставок аренды		2-192 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	146 000

*АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года,  
(в тысячах российских рублей)*

Объект на ул. Лобачевского	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	1%	(41 000)
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	103 000
	Увеличение ставок аренды		19%	0,5%	(167 000)
			10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	403 000
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	10 100
	Увеличение ставок аренды		13%	0,5%	(3 600)
			20 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	27 100
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	8 100
	Увеличение ставок аренды		13%	0,5%	(3 400)
			30-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	21 200
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	9 300
	Увеличение ставок аренды		13%	0,5%	(3 500)
			34-74 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	23 400
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	19,9%	1%	(6 000)
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	19 200
	Увеличение ставок аренды		13%	0,5%	(8 000)
			32-248 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	53 500
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	2 200
	Увеличение ставок аренды		13%	0,5%	(1 800)
			25-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	6 000
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,0%	1%	(1 800)
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	6 500
	Увеличение ставок аренды		13%	0,5%	(3 000)
			36-160 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	16 300
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение доли свободных помещений	Сравнительный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		-	-	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		9%	0,5%	(2 900)
			21 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	5 500

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 30 июня 2022 года (неаудированные данные):

**Третий уровень**

<b>Нефинансовые активы</b>	
Инвестиционная недвижимость	27 579 233
Основные средства (земля и здания)	236 162

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 31 декабря 2021 года:

**Третий уровень**

<b>Нефинансовые активы</b>	
Инвестиционная недвижимость	28 366 858
Основные средства (земля и здания)	255 813

Ниже представлена сверка входящих и исходящих остатков активов третьего уровня, которые учитываются по справедливой стоимости:

	31 декабря 2021 года	Амортиза- ционные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модерниз ация/ перевод	Выбытие	30 июня 2022 года (неаудирован ные данные)
Инвестиционная недвижимость	28 366 858	-	(2 295 495)	1 509 421	(1 551)	27 579 233
Основные средства (земля и здания)	255 813	(3 646)	(17 556)	1 551	-	236 162

**Финансовые инструменты**

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные):

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
<b>Финансовые активы</b>		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные	8 954 462	8 954 462
Дебиторская задолженность	504 897	504 897
Прочие финансовые активы	12 215	12 215
<b>Финансовые обязательства</b>		
Кредиты и займы	21 452 772	21 452 772
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 184 299	7 184 299
Кредиторская задолженность	560 790	560 790

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
<b>Финансовые активы</b>		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные	7 985 308	7 985 308
Дебиторская задолженность	635 715	635 715
Прочие финансовые активы	100 100	100 100
<b>Финансовые обязательства</b>		
Кредиты и займы	18 405 834	18 405 834
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 769 779	7 769 779
Кредиторская задолженность	324 604	324 604

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

**Займы выданные.** Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

**Дебиторская задолженность.** Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под обесценение включает в себя анализ риска, присущего различным видам задолженности, на основании таких факторов, как текущая ситуация в экономическом секторе должника, а также полученные гарантии. Таким образом, резерв под обесценение дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска

**Привлеченные кредиты и займы.** Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2022 и 31 декабря 2021 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

**Краткосрочная кредиторская задолженность** отражается по номинальной сумме

подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

**Выпущенные долговые ценные бумаги.** Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

## 27. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со своими основными акционерами, руководителями, а также с прочими сторонами. Эти операции включают осуществление расчетов, предоставление займов, получение кредитов. Согласно политике Группы все операции со связанными сторонами осуществляются на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами.

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года	30 июня 2022 года (неаудированные данные)	31 декабря 2021 года
Финансовые активы	6 659 299	5 564 965	434 812	429 106
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	99 657	899 923
Дебиторская задолженность	2 880	913	-	-
Авансы выданные	-	-	-	-
Привлеченные займы и кредиты	-	-	1 003 000	642 000
Кредиторская задолженность	2 074	5 301	13	13
Авансы полученные	-	-	899	896

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные) и за 6 месяцев 2021 года ((неаудированные данные):

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года
	Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	3 828	4 369	3 552
Себестоимость	-	-	-	-
Процентные доходы	447 624	304 493	23 417	23 417
Процентные расходы	-	-	(45 589)	(15 750)
Прочие операционные доходы	-	-	-	-
Прочие операционные расходы	-	-	(1 666)	(2 452)
Общехозяйственные и административные расходы	(16 678)	(16 678)	-	-

Выплаты и краткосрочные вознаграждения ключевому руководству за 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные) составили 16 622 тыс. рублей (за 6 месяцев 2021 года (неаудированные данные): 13 448 тыс. рублей).

	Акционеры	Прочие связанные лица
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Финансовые активы на 1 января 2022 года (до вычета резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 564 965	429 106
Финансовые активы на 1 января 2022 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 508 922	424 766
Выданные займы на 01.01.2022	5 604 312	433 961
Выдано займов	1 340 950	-
Начислено процентов	447 624	23 417
Погашено займов	(683 176)	(17 452)
Выданные займы на 30.06.2022	6 709 710	439 926
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2022	(56 043)	(4 340)
Изменение резерва	(11 054)	(59)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 30.06.2022	(67 097)	(4 399)
Финансовые активы на 30 июня 2022 года (до вычета резервов под ожидаемые кредитные убытки)	6 659 299	434 812
Финансовые активы на 30 июня 2022 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	6 592 202	430 413

	Акционеры 2021	Прочие связанные лица 2021
Финансовые активы на 1 января 2021 года (до вычета резервов под ожидаемые кредитные убытки)	4 803 929	383 696
Финансовые активы на 1 января 2021 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	4 779 580	381 762
Выданные займы на 01.01.2021	4 811 581	386 145
Выдано займов	3 675 718	-
Начислено процентов	703 410	47 816
Погашено займов	(3 586 397)	-
Выданные займы на 31.12.2021	5 604 312	433 961
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2021	(24 349)	(1 934)
Изменение резерва	(31 694)	(2 406)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2021	(56 043)	(4 340)
Финансовые активы на 31 декабря 2021 года (до вычета резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 564 965	429 106
Финансовые активы на 31 декабря 2021 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 508 922	424 766

## 28. События после отчетной даты

В июле - августе 2022 года Группа привлечена кредитных средств от банка КБ "Гарант-Инвест" (АО) в размере 220 000 тыс. рублей со сроком погашения в июле 2024 года и 75 000 тыс. рублей со сроком погашения в мае 2023 года.

В июле - августе 2022 года Группа выдала займы связанным лицам на сумму 436 600 тыс. рублей.



Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор  
 «29» августа 2022 года

Морозова Е.Ю.  
 Главный бухгалтер