

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточная консолидированная отчетность по состоянию на 30 июня 2023 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, с заключением по результатам обзорной проверки сокращенная финансовая

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года	8
Указатель к примечаниям, являющимся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	9
Примечания, являющиеся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	10

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

Акционерам ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации (далее – промежуточная финансовая информация).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и другими Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации. 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 включает в себя направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение 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 процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и иными применимыми Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации.

Важные обстоятельства: Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности

Мы обращаем внимание на раздел 24 примечаний к прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что в период за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, а именно 6 апреля 2023 года, Группой не погашены краткосрочные обязательства по выплате очередного купонного дохода и части номинальной стоимости биржевых облигаций, эмитированных головной компанией Группы, в сумме 271 281 тыс. руб. (205 685 тыс. руб. основного долга и 65 596 тыс. руб. по купонному доходу) и Группе не удалось получить замещающее финансирование; в период между 31 декабря 2022 года и датой подписания прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, а именно 22 мая 2023 года организатором торгов ПАО Московская Биржа исключены из списка ценных бумаг, допущенных к торгам, и прекращены торги биржевыми облигациями,

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ
ИНФОРМАЦИИ ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»
за период с 1 января по 30 июня 2023 года**

эмитированными головной компанией Группы, а также ее акциями. Как отмечается в разделе 24 примечаний к прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, операционный убыток в отчетном периоде составил – 4 791 тыс. руб., убыток до налогообложения составил 252 549 тыс. руб. Данные события и условия, наряду с другими вопросами, изложенными в этом разделе, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Наш вывод не содержит оговорок на этот счет.

Потрусова Елена Ивановна
Генеральный директор аудиторской организации,
руководитель обзорной проверки, по результатам которой
составлено заключение (ОРНЗ 22006022804)

«28» *августа* 2023 года



(подпись)

Аудиторская организация:

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком. 9Б
ОРНЗ 11906106131

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 30 июня 2023 (не аудировано)	На 31 декабря 2022
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Основные средства	5,7	6 903	6 556
Инвестиционная недвижимость	6,7	4 424 428	4 165 578
Актив в форме права пользования	12	4 232	4 232
Гудвил	8	91 645	72 108
Финансовые активы	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	-	97
Итого внеоборотные активы		4 631 292	4 352 655
Оборотные активы			
Запасы		12	12
Займы выданные	11	161 549	171 957
Авансы выданные	4	3 979	3 724
Налог на прибыль уплаченный		252	462
Прочая дебиторская задолженность	4	640	1 140
Денежные средства и их эквиваленты	13	950	1 069
Итого оборотные активы		167 382	178 363
Итого активы		4 798 674	4 531 018
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Капитал			
Акционерный капитал	14	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		67 456	(201 308)
Накопленная совокупная прибыль		652 113	937 322
Капитал, приходящийся на акционеров Компании		2 830 094	2 846 539
Неконтролирующая доля участия	9	285 080	250 213
Итого капитал		3 115 173	3 096 752
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Кредиты и займы	15, 24	419 712	422 777
Отложенные налоговые обязательства	16	10 236	39 093
Прочая кредиторская задолженность	17	752 734	484 611
Итого долгосрочные обязательства		1 182 682	946 481
Краткосрочные обязательства			
Кредиты и займы	15, 24	436 596	389 080
Авансы полученные		21 613	67 066
Обязательства по прочим налогам		22 004	17 534
Прочая кредиторская задолженность	17	20 488	13 988
Резервы		118	118
Итого краткосрочные обязательства		500 819	487 787
Итого обязательства		1 683 501	1 434 267
Итого капитал и обязательства		4 798 674	4 531 018

В.Б. Штерянов
Генеральный директор
28 августа 2023 года



ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей)

		За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2023 года	30 июня 2022 года
		(не аудировано)	(не аудировано)
Прим.			
	Прочие доходы	11 213	22 631
	Общие и административные расходы	(6 491)	(6 491)
	Расходы на оплату труда и страховые взносы	(1 510)	(4 219)
	Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги	(4 826)	(1 794)
4	Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	-	(86)
18	Прочие расходы	(3 177)	(19 888)
	Операционный убыток	(4 791)	(9 847)
	Финансовые доходы	1 108	227
19	Финансовые расходы	(54 170)	(23 917)
	Курсовые разницы	(194 696)	90 491
	Прибыль (убыток) до налогообложения	(252 549)	56 954
16	(Расход)/доход по налогу прибыль	46 107	(52 699)
	Итого прибыль (убыток) за период	(206 442)	4 255
	Прочий совокупный доход/ (убыток)		
	<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка</i>		
	Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	296 319	(377 072)
	Итого совокупный доход/ (убыток) за период	296 319	(377 072)
	Прибыль (убыток), причитающийся:		
	- акционерам Компании	213 755	4 450
	- неконтролирующим долям участия	7 313	(195)
		206 442	4 255
	Итого совокупный доход/ (убыток) за период, причитающийся:		
	- акционерам Компании	213 755	(377 072)
	- неконтролирующим долям участия	7 313	(195)
		206 442	(377 072)

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2023 года (не аудировано)	30 июня 2022 года (не аудировано)
Операционная деятельность:			
Прибыль (убыток) до налогообложения		(252 549)	56 954
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация внеоборотных активов		459	459
Курсовые разницы		(39 246)	34 607
Финансовые доходы		(1 108)	(227)
Финансовые расходы		54 170	23 917
Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль		(238 274)	115 710
Увеличение запасов		-	(12 725)
Уменьшение/ (увеличение) авансов выданных		211	(394)
Увеличение авансов полученных		4 469	-
Увеличение прочей дебиторской задолженности		(257)	(1 221)
Уменьшение прочей кредиторской задолженности	17	222 670	(96 224)-
Увеличение / (уменьшение) обязательств по прочим налогам		6 500	(12 021)
Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль		233 594	(122 585)
Чистый поток денежных средств по операционной деятельности		(4 680)	(6 875)
Инвестиционная деятельность:			
Возврат займов		3 606	2 239
Проценты полученные		-	2 192
Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности		3 606	4 431
Финансовая деятельность:			
Поступления от кредитов и займов	15	3 990	-
Погашение кредитов и займов	15	(82)	-
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	15	(1 508)	(2 372)
Арендные платежи		(1 436)	(568)
Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности		964	(2 940)
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(8)	1 634
Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов		(111)	(5 384)
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	13	1 069	4 025
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	13	950	275

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Резерв переоценки основных средств	Резерв по пересчету иностранных валют	Накопленный совокупный доход (убыток)	Капитал, приходящийся на акционеров Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
Остаток на 01 января 2022	2 110 524	506 844	39 432	(241 204)	2 415 596	298 327	2 693 923
Убыток за период	-	-	-	4 450	4 450	-	4 450
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	-	(373 369)	-	(373 369)	(3 703)	(377 072)
Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	-	(195)	(195)
Остаток на 30 июня 2022 (неаудировано)	2 110 524	506 844	(333 938)	(236 754)	2 046 677	274 429	2 321 106
Остаток на 01 января 2023	2 110 524	-	(201 308)	937 322	2 846 539	250 213	3 096 752
Прибыль за период	-	-	-	(213 755)	(213 755)	-	(213 755)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	-	268 764	(71 455)	197 309	27 554	224 864
Прибыль, причитающаяся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	-	7 313	7 313
Остаток на 30 июня 2023 (неаудировано)	2 110 524	-	67 456	652 113	2 830 094	285 080	3 115 173

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ.....	3
1. Общая информация о Группе и ее деятельности.....	10
2. Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики	11
3. Существенные учетные суждения и оценки.....	13
4. Финансовые инструменты и управление рисками	16
5. Основные средства	21
6. Инвестиционная недвижимость	21
7. Активы, переданные в обеспечение	22
8. Гудвил.....	23
9. Неконтролирующие доли участия.....	23
10. Финансовые активы	23
11. Займы выданные	24
12. Актив в форме права пользования	24
13. Денежные средства и их эквиваленты.....	25
14. Акционерный капитал.....	25
15. Кредиты и займы полученные.....	25
16. Отложенные налоги	27
17. Прочая кредиторская задолженность	29
18. Прочие доходы и расходы.....	29
19. Финансовые доходы и расходы	29
20. Операции со связанными сторонами	30
21. Справедливая стоимость финансовых инструментов	30
22. Информация по сегментам.....	32
23. События после отчетной даты	32
24. Допущение о непрерывности деятельности	32

1. Общая информация о Группе и ее деятельности

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) и его дочерние организации (далее совместно – Группа) осуществляют деятельность, связанную с проектированием, реконструкцией, строительством и капитальным ремонтом недвижимости, управлением инвестиционными проектами, финансовым посредничеством, ценными бумагами и торгово-посредническими операциями с движимым и недвижимым имуществом.

Компания зарегистрирована 17 апреля 2014 года в Российской Федерации. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Юридический адрес и местонахождение Компании: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основной вид деятельности Компании: финансовое посредничество.

Акционерами Компании по состоянию на 30 июня 2023 года являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 49,34%;
- АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 30,73%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 14,98%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация ЗАО «Национальный расчетный депозитарий», размер доли составляет 2,08 %.

Бенефициарными владельцами Компании по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года являются физические лица, граждане Республики Болгария - Евстатиев Венцеслав Стоянов с долей участия 75,4 % и Стоянов Стоян с долей участия 24,6 %.

Компания имеет контролирующие доли владения в следующих дочерних организациях по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года:

- ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации – 100% доля участия. Основным видом деятельности является управление ценными бумагами.
- ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария - доля участия - 81,57%. Основным видом деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов.
- АД «Шабла Марина», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария - доля участия - 53% (косвенная доля участия через дочернюю организацию ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»). Основным видом деятельности является подготовка строительства пристани для яхт, спортивных объектов и гольф полей.

2. Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики

2.1. Основа подготовки финансовой отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее – МСФО (IAS) 34). Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всей информации и раскрытий и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, подготовленной в соответствии международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

Компания и ее дочерние организации ведут бухгалтерский учет и составляют отчетность в соответствии с требованиями законодательства соответствующих стран и в национальной валюте соответствующих стран, в которых они зарегистрированы. Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе данных индивидуальных отчетностей организаций, входящих в Группу, с последующим внесением поправок и проведением переклассификаций для целей достоверного представления информации в соответствии с МСФО (IAS) 34.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и ее дочерних организаций, контролируемых Компанией.

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности и концепции соответствия для финансовой отчетности общего назначения. В Примечании 24 раскрыта информация об оценке руководством обстоятельств, указывающих на наличие существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Группы.

События после отчетной даты проанализированы до даты выпуска настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей; рубль также является функциональной валютой Группы.

Суммы округляются в отчетности до ближайшей тысячи, если не установлено иное.

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования определенных существенных учетных оценок. Также необходимо, чтобы руководство Группы применяло суждение при использовании учетной политики Группы. Области, в которых при подготовке финансовой отчетности были применены существенные суждения и оценки, и их влияние раскрываются в Примечании 3.

Основа оценки

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена с использованием принципов учета по первоначальной стоимости, за исключением земельных участков, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости, которые оценены по справедливой стоимости (Примечание 6).

Консолидация

Дочерними являются организации, контролируемые Группой. Группа осуществляет контроль над организацией, когда она обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, оказывающей значительное влияние на доход объекта инвестиций; подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода и возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. Консолидация дочерних организаций осуществляется с даты перехода контроля к Группе и прекращается с даты утраты контроля.

Для учета объединений бизнеса, в которых участвует Группа, применяется метод приобретения. Вознаграждение, передаваемое в оплату приобретаемой дочерней компании, представляет собой справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных ценных бумаг. Переданное вознаграждение включает справедливую стоимость любого актива или обязательства, возникающих в результате соглашения об условном вознаграждении. Затраты на приобретение относятся на расходы по мере их возникновения. Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства, включая условные обязательства, в рамках объединения бизнеса первоначально оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения. Для каждой сделки приобретения Группа признает неконтролирующую долю участия в приобретаемом бизнесе по стоимости доли чистых активов или справедливой стоимости приобретаемого бизнеса, пропорциональной доле участия неконтролирующих акционеров.

Превышение суммы переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли участия в приобретенной организации и справедливой стоимости любой имевшейся ранее доли в организации на дату приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых приобретенных чистых активов отражается в составе внеоборотных активов как гудвил. Если общая сумма переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли участия и имевшейся ранее доли участия в компании меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней организации, то разница отражается непосредственно в составе прибыли или убытка.

Все операции между организациями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены.

2.2. Краткое описание важнейших принципов учетной политики и существенных допущений и оценок в ее применении

Важнейшие принципы учетной политики Группы и существенные допущения и оценки в ее применении соответствуют принципам учетной политики, раскрытым в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

Применение новых или пересмотренных МСФО и интерпретаций

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

Новые стандарты и поправки, вступившие в силу 1 января 2023 года.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования».
- 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».
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2 - Раскрытие учетной политики.
- Поправки к МСФО (IAS) 8) - Определение бухгалтерских оценок.
- Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» - «Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции».

Группа досрочно не применяла новые стандарты и поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

По ожиданиям Группы указанные новые стандарты и поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчетность.

3. Существенные учетные суждения и оценки

Группа выносит учетные суждения и оценки относительно будущего, которые основаны на историческом опыте и других факторах, включая ожидания наступления будущих событий, которые, как считается, будут разумными в сложившихся обстоятельствах. В будущем реальный опыт может отличаться от этих суждений и оценок. Суждения и оценки, несущие в себе значительный риск возникновения существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, обсуждаются ниже.

Основные средства

Основные средства отражаются по фактической стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и обесценения. Основные средства, приобретенные путем объединения бизнесов, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости за вычетом обесценения. Земельные участки не амортизируются.

В составе основных средств Группа отражает объекты, предназначенные для использования в целях предоставления услуг или в административных целях.

Инвестиционная недвижимость

Инвестиционная недвижимость после первоначального признания оценивается по справедливой стоимости. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признается в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли.

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает площади земельных участков, находящихся в собственности с целью прироста стоимости данного имущества.

Аренда

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Активы в форме права пользования изначально оцениваются по первоначальной стоимости и амортизируются линейным методом до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи, осуществленные до или на дату начала аренды, и первоначальные прямые затраты. После признания актива в форме права пользования учитываются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, и впоследствии оценивается по амортизируемой стоимости с признанием расходов в виде процентов в составе доходов (расходов) от финансовой деятельности в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Балансовая стоимость обязательства по аренде переоценивается для отражения переоценки или модификации договоров аренды, или для отражения пересмотренных по существу фиксированных арендных платежей.

Переоценка обязательства по аренде отражается в случае изменения денежных потоков в соответствии с первоначальными условиями договора аренды. Модификация договора аренды представляет собой изменение сферы применения договора аренды или возмещения за аренду, которое не было предусмотрено первоначальными условиями аренды. Любые изменения обязательства по аренде в случаях, описанных выше, корректируют также стоимость актива в форме права пользования. Любое изменение, вызванное условиями, которые являются частью первоначального договора аренды, включая изменения, вызванные условиями о пересмотре рыночной аренды или осуществлением варианта продления, является переоценкой. Датой вступления в силу изменения является дата, когда стороны соглашаются на изменение договора аренды.

Активы в форме права пользования раскрываются по строке «Активы в форме права пользования» в консолидированном отчете о финансовом положении, долгосрочные обязательства и текущая часть обязательства по аренде раскрываются соответственно по строке «Долгосрочные кредиты и займы» в составе долгосрочных обязательств и по строке «Краткосрочные кредиты и займы» в составе краткосрочных обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении. Расходы в виде процентов раскрываются по строке «Финансовые расходы» в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, амортизация активов в форме права пользования раскрывается по строке «Прочие расходы» в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Общий денежный отток по обязательствам по аренде раскрывается в разделе «Денежные потоки от финансовой деятельности» в отчете о движении денежных средств.

Запасы

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из себестоимости или возможной чистой стоимости продажи. Себестоимость включает совокупные затраты на покупку и другие расходы, понесенные при приведении запасов в их текущее состояние и

местоположение. Средневзвешенная стоимость используется для определения стоимости взаимозаменяемых позиций запасов.

Гудвил

Гудвил в случае объединений бизнесов представляет собой превышение стоимости объединения бизнеса над полной справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение полностью относится в состав совокупного дохода на дату приобретения.

Гудвил подлежит проверке на обесценение ежегодно в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Убыток от обесценения гудвила не подлежит восстановлению в последующих периодах.

Налоговое законодательство

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации и Республики Болгария допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция Руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих ясной финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Сделки с контрагентами, не соблюдающими налоговое законодательство, у Группы отсутствуют. Налоговые проверки в Российской Федерации могут охватывать три календарных года, а в Республике Болгария – пять лет, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент остаются открытыми для налоговой проверки российских компаний Группы 2020-2023 годы, болгарских компаний Группы - 2018-2023 годы.

Руководство полагает, что разумно оценило налоговые начисления, отраженные в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, и намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, если они будут оспорены налоговыми органами.

Пересчет иностранной валюты

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к российскому рублю, установленные Центральным банком Российской Федерации:

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
Болгарский лев	48.6741	38.2977
Евро	95.1052	75.6553

Средний обменный курс за отчетный период, использованный при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, составил:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Болгарский лев	42.5152	42.8321
Евро	83.2208	83.5202

Показатели сделок, выраженных в иностранных валютах, отличных от функциональной валюты Группы (российский рубль), отражаются по курсу, действующему на дату операции. Прибыли или убытки, возникающие на дату расчетов по этим сделкам, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте по обменному курсу, действующему на дату отчетности, отражаются в отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе как финансовые доходы и расходы.

Пересчет по обменным курсам иностранной валюты на конец года в отношении неденежных статей не производится. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто.

4. Финансовые инструменты и управление рисками

Деятельность Группы подвержена следующим финансовым рискам:

- кредитный риск;
- риск изменения рыночных цен;
- валютный риск;
- процентный риск;
- риск ликвидности.

Как любое лицо, ведущее коммерческую деятельность, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки. Дальнейшая количественная информация об этих рисках представлена в настоящей финансовой отчетности.

Деятельность в условиях действия санкций США и примкнувших к ним стран

В связи с санкциями, примененными к России начиная с конца февраля 2022 года рядом государств, значительно изменилась макроэкономическая ситуация и возникли дополнительные риски, которые могут оказать существенное влияние на деятельность Группы в последующие периоды. Активы, фонды и операции отдельных российских банков, компаний и физических лиц в этих странах были заблокированы, либо доступ к ним был ограничен, наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, предусматриваются ограничения на возможности резидентов Российской Федерации инвестировать в финансовые инструменты и получать инвестиции, а также ряд других ограничительных мер.

Группа оценила возможное влияние данных обстоятельств на свою деятельность в следующих аспектах.

Группа имеет долгосрочные валютные заемные обязательства 858 095 евро, в связи с чем существуют валютные риски, связанные с возрастанием текущих затрат на обслуживание займов (погашение процентов), которые не оцениваются Группой как существенные. Увеличения процентной ставки по валютным займам Группой не ожидается, так как в договорах предусмотрены твердые процентные ставки и отсутствуют условия о возможности их изменения.

Ограничения на продажу долей и акций по сделкам с компаниями - нерезидентами Группа не рассматривает как критическое для своей деятельности, однако это может ограничить возможности Группы в реструктуризации своих активов для восстановления ликвидности.

У Группы по состоянию на начало и конец отчетного периода отражен кредит АО ИК БАНК, процентная ставка по предоставленным Группе заемным средствам в сумме 20 000 тыс. рублей составляет 15% годовых, что негативно влияет на финансовое состояние Группы.

Иные меры, предпринятые Правительством и ЦБ РФ для стабилизации экономической ситуации в экономике РФ, по оценке руководства, не будут препятствовать исполнению обязательств Группы. Однако повышение межгосударственной напряженности может явиться негативным фактором для выделения такой финансовой помощи акционерами-нерезидентами и иными потенциальными источниками финансирования.

Таким образом, влияние негативных обстоятельств, связанных с санкциями, руководство Группы рассматривает как значительно затрудняющее финансовые перспективы своей деятельности.

В остальном, если в данном примечании не изложено иное, подверженность Группы рискам финансовых инструментов, ее цели, политика и процедуры в области управления рисками, а также методы, используемые для их оценки, не претерпели существенных изменений по сравнению с предшествующими периодами.

(i) Основные финансовые инструменты

Деятельность Группы подвержена рискам, связанным с использованием следующих категорий финансовых инструментов:

	Прим.	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Финансовые активы			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	161 549	172 054
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		4 232	4 864
Денежные средства и их эквиваленты	13	950	1 069
Финансовые обязательства			
Кредиты и займы полученные	15	856 308	811 857
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	17	796 351	565 665

(ii) Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости

В категорию финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, торговую и прочую кредиторскую задолженность, займы выданные и полученные. Ранее данные инструменты также оценивались Группой по амортизированной стоимости.

Вследствие краткосрочного характера балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой и прочей дебиторской задолженности, торговой и прочей кредиторской задолженности является разумным приближением к их справедливой стоимости.

(iii) Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости

В состав финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, включаются долевыми инструментами, которые удерживаются в рамках бизнес-моделей, цель которых достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов.

Прибыль или убыток, относящиеся к данной категории финансовых инструментов, признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением прибыли или убытка от обесценения, процентных доходов и курсовых разниц, которые признаются в составе прибыли или убытка. Когда финансовый инструмент выбывает, накопленные прибыли или убытки, ранее признанные в прочем совокупном доходе, реклассифицируются из состава капитала в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе. Процентный доход от данных финансовых инструментов рассчитывается по методу эффективной процентной ставки и включается в состав финансовых доходов.

Руководство Группы может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости долевыми инструментами в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Группой принято решение по имеющимся долевым инструментам отражать изменения справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, так как данные инструменты рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции, которые, как ожидается, не будут проданы в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Прочий совокупный доход или расход от изменения справедливой стоимости таких инструментов не может быть впоследствии реклассифицирован в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в Группе отсутствуют.

(iii) Основные задачи, политика и процессы управления рисками

Руководство несет всю полноту ответственности за определение целей и политики управления рисками Группы.

Кредитный риск

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Кредитный риск возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью клиентов и прочей дебиторской задолженностью.

Торговая дебиторская задолженность и активы по договору

При оценке кредитного риска и ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 30 июня 2023 года Группой применялись требования МСФО (IFRS) 9 в отношении

обесценения финансовых активов на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка.

При определении ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности руководством принимались во внимание индивидуальные характеристики каждого клиента, история их отношений с Группой, наличие в прошлом финансовых затруднений, иные факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск, присущие конкретной отрасли или стране, в которой осуществляют свою деятельность клиенты, а также экономические условия, ожидаемые Группой в течение срока погашения.

В отношении задолженности по выданным займам Группой учитывалось финансовое положение контрагентов, которое, по мнению руководства, является надежным. На 31 декабря 2022 года и на 30 июня 2023 года указанная задолженность не является просроченной, обязательства по начисленным к получению процентам в отчетном и предыдущих периодах исполнялись заемщиками своевременно.

Убытки от обесценения по финансовым активам и активам по договору в соответствии с МСФО (IFRS) 9 представлены отдельной статьей в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следующим образом:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Финансовые активы		
Убыток от обесценения активов	(1 797)	(86)

Балансовая стоимость финансовых активов в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску.

Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 30 июня 2023 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 950 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года – 1 069 тыс. руб.).

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивается на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 31 декабря 2022 года и 30 июня 2023 года Группой не создавался. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск.

Долевые инструменты, удерживаемые для получения дохода или для продажи

По долевым инструментам, имеющимся в Группе по состоянию на 31 декабря 2022 года и 30 июня 2023 года, которые рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции в ценные бумаги и оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, не признано убытка от обесценения на 31 декабря 2022 года и 30 июня 2023 года, поскольку не произошло существенных изменений с момента приобретения ценных бумаг и до отчетной даты.

Риск изменения рыночных цен

Риск изменения рыночных цен возникает в результате использования Группой финансовых инструментов, приносящих процентный доход, торговых и валютных финансовых инструментов. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок),

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

курсах иностранных валют (валютный риск) или других факторов, присущих рынку (прочие ценовые риски).

Валютный риск

Валютный риск возникает, когда отдельные организации, входящие в Группу, заключают сделки, номинированные в валюте, не являющейся функциональной.

Группа подвержена валютному риску в связи с наличием по состоянию на 31 декабря 2022 года и 30 июня 2023 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	11	161 549	171 957
Прочая торговая кредиторская задолженность	17	19 810	66 217
<i>Выраженные в Евро</i>			
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования	17	723 745	456 355

Группа не хеджирует валютные риски. Согласно политике Группы, организациям Группы, рекомендуется погашать свои обязательства в их функциональной валюте.

Если у организации Группы есть обязательства, номинированные в валюте, не являющейся ее функциональной валютой (и если у нее недостаточно резервов этой валюты для погашения обязательств), то денежные средства, уже номинированные в данной валюте, по возможности будут переведены из другой организации Группы.

Процентный риск

Изменение процентной ставки имеет непосредственное влияние на кредиты и займы посредством изменения их справедливой стоимости (при фиксированной процентной ставке) или величины будущих денежных потоков (при плавающей ставке). При привлечении новых займов руководство принимает решение о том, какой тип заемных средств будет наиболее благоприятным для Группы в течение ожидаемого срока до погашения: с фиксированной или плавающей ставкой.

На отчетную дату у Группы есть обязательства в части основного долга и накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям с фиксированной процентной ставкой. Информация в отношении условий размещения облигаций и иных связанных с ними обстоятельств раскрыта в Примечаниях 15, 24.

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает из управления Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Группа столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Политика Группы направлена на снижение риска ликвидности путем установления фиксированных процентных ставок (и, следовательно, фиксированных и прогнозируемых денежных потоков) на ее долгосрочные заимствования, а также на осуществление мер по максимально оперативному

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

восстановлению платежеспособности в случае возникновения обусловленных любыми обстоятельствами нарушений сроков исполнения обязательств перед кредиторами.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств в соответствии с условиями договоров займа Группы, а также об иных обстоятельствах, связанных с их погашением, раскрыта в Примечаниях 15, 24.

5. Основные средства

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
На 31 декабря 2022	-	7 099	7 099
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	384	384
На 30 июня 2023	-	7 483	7 483
<i>Амортизация</i>			
На 31 декабря 2022	-	(544)	(544)
Начисленная амортизация	-	(36)	(36)
На 30 июня 2023	-	(580)	(580)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
На 31 декабря 2022	-	6 556	6 556
На 30 июня 2023	-	6 903	6 903

По состоянию на 31 декабря 2022 года и 30 июня 2023 года земельные участки, находящиеся в собственности Группы, полностью реклассифицированы в категорию инвестиционной недвижимости в соответствии с характером их использования в качестве активов, удерживаемых Группой с целью прироста стоимости данного имущества.

6. Инвестиционная недвижимость

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
На 31 декабря 2022	4 165 578	-	4 165 578
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	258 850	-	258 850
На 30 июня 2023	4 424 428	-	4 424 428
<i>Амортизация</i>			
На 31 декабря 2022	-	-	-
На 30 июня 2023	-	-	-
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
На 31 декабря 2022	4 165 578	-	4 165 578
На 30 июня 2023	4 424 428	-	4 424 428

В составе инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года отражены площади земельных участков, которые Группа удерживает с целью получения выгоды от

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

прироста стоимости недвижимости, в том числе, земельные участки, расположенные в Республике Болгария (г. Банско, обл. Благоевград - 370 641 кв. м, с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), земельные участки общей площадью 108 640 кв. м, расположенные в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань).

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, - 370 641 кв. м), принадлежащих дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена по состоянию на 31 декабря 2022 года независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 30 июня 2023 года 1 122 279 тыс. руб., на 31 декабря 2022 года - 883 030 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), принадлежащих дочерней организации АД «Шабла Марина», подтверждена при приобретении доли Группой в 2019 году на основании независимой оценки (г. Варна) с применением рыночного метода и составляет по состоянию на 30 июня 2023 года 91 945 тыс. руб., на 31 декабря 2022 года 72 344 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - 108 640 кв. м), по состоянию на 30 июня 2023 года составляет 3 210 204 тыс. руб., на 31 декабря 2022 года - 3 210 204 тыс. руб. Справедливая стоимость данных земельных участков по состоянию на 30 июня 2023 года отражена в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в размере рыночной стоимости согласно независимой оценке, проведенной по состоянию на 31 декабря 2022 года.

Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости относятся в состав прибылей или убытков согласно учетной политике Группы.

Помимо долгосрочных перспектив по получению доходов от прироста стоимости земельных участков или использования для строительства объектов инвестиционной собственности Группа рассматривает предложения по вхождению со своими активами в иные инвестиционные проекты или по продаже данной недвижимости.

В первом полугодии 2023 года Группой проводился анализ спроса для сделки по продаже земельных участков в г. Казани, одобрение на совершение которой получено от основных акционеров Компании в 2018 году. Вероятность продажи земельных участков оценивается Группой как высокая, принимая во внимание результаты проведенной на конец 2022 года независимой оценки земельного участка, расположенного в г. Казани, (ул. Назиба Жиганова, д.1, кадастровый номер 16:50:060102:3107), которая свидетельствует о существенном росте рыночной цены на земельные участки под капитальное строительство жилого фонда в г. Казани.

7. Активы, переданные в обеспечение

Земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Назиба Жиганова, 1 по состоянию на 31 декабря 2022 года и 30 июня 2023 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 30 июня 2023 года составляет 2 645 446 тыс. руб. (на 31 декабря 2022 года составляет 2 104 428 тыс. руб.).

Долевые инструменты также находятся в залоге. Информация раскрыта в Примечании 10.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

8. Гудвил

В 2016 году Группа приобрела долю участия в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС». Стоимость гудвила на дату объединения бизнесов составляет 93 803 тыс. руб. (1 883 тыс. лев), расчет приведен ниже:

Денежные средства уплаченные	570 192
Справедливая стоимость	(476 389)
Гудвил	93 803

Инвестиционная недвижимость и основные средства ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (земельные участки, машины и оборудование) признаны Группой на дату приобретения по справедливой стоимости на основании оценки по рыночной стоимости, проведенной сертифицированным оценщиком.

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения:

	<u>Учетная стоимость</u>	<u>Корректировка</u>	<u>Справедливая стоимость</u>
Внеоборотные активы	838 559	163 824	1 002 383
Оборотные активы	64 214	-	64 214
Долгосрочные обязательства	(258 854)	-	(258 854)
Краткосрочные обязательства	(331 354)	-	(331 354)
Итого чистые активы	312 565	163 824	476 389

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года признаков обесценения гудвила не выявлено, поскольку возмещаемая стоимость гудвила в размере превышения доли Группы в чистых активах дочерней организации превышает балансовую стоимость гудвила.

Ниже приведена информация об изменении балансовой стоимости гудвила с учетом курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности:

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
Гудвил, стоимость на начало периода	72 108	80 865
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(19 537)	(8 757)
Гудвил	91 645	72 108

9. Неконтролирующие доли участия

Неконтролирующие доли участия имеют дочерние организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (18,43 %) и АД «Шабла Марина» (46,98 %).

Неконтролирующие доли участия в балансовой стоимости капитала рассчитаны Группой пропорционально доле участия, не принадлежащей Группе, в справедливой стоимости чистых идентифицируемых активов дочерних организаций на отчетную дату и составляют на 31 декабря 2022 года 250 213 тыс. руб., на 30 июня 2023 года – 285 080 тыс. руб.

10. Финансовые активы

Группе принадлежит 1 660 шт. акций «БОРОВЕТЕ I» ЕАД, зарегистрированного в соответствии с законодательством Республики Болгария, номинальной стоимостью 1 000 болгарских лев за каждую акцию. Общая стоимость пакета акций в рублевом эквиваленте по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 30 июня 2023 года составляет 64 140 тыс. руб.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Акции не обеспечивают Группе право участвовать в решениях по деятельности эмитента и не котируются на рынке ценных бумаг. Данный пакет акций рассматривается Группой как долгосрочные стратегические инвестиции и классифицируется в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

По состоянию на 31 декабря 2022 года и на 30 июня 2023 года пакет акций находится в залоге под обеспечение обязательств «БОРОВЕТЕ I» ЕАД по договору комбинированного банковского кредита, заключенному с «УниКредит Булбанк» АД.

Также в составе финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отражены акции АО НПФ «Волга Капитал» стоимостью 39 944 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 30 июня 2023 года, акции не котируются на рынке ценных бумаг.

По состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года по результатам анализа Группой величины чистых активов эмитентов указанных выше ценных бумаг признаков обесценения финансовых активов не выявлено.

11. Займы выданные

	На 30 июня 2023	На 31 декабря 2022
Долгосрочный заем третьим лицам, в российских рублях	0	440
Краткосрочные займы третьим лицам, в болгарских левах	161 549	171 957
	161 549	276 480

Краткосрочные займы выданы третьим лицам, находящимся в хорошем финансовом положении, на условиях погашения до 31 декабря 2023 года, процентные ставки предусмотрены в диапазоне от 4.0% до 6.0%.

Стороны договоров по краткосрочным займам, выданным третьим лицам в болгарских левах, находятся в пределах одной юрисдикции.

12. Актив в форме права пользования

Первоначальная стоимость

На 31 декабря 2022	8 464
На 30 июня 2023	8 464

Амортизация

На 31 декабря 2022	(3 386)
Начисленная амортизация	(423)
На 30 июня 2023	(3 809)

Чистая балансовая стоимость

На 31 декабря 2022	5 078
На 30 июня 2023	4 655

Группа признает актив в форме права пользования по договору аренды офисного помещения (Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1) Арендная плата по договору установлена в размере, эквивалентном 40 (сорок) Евро за кв. м. в месяц, без учета налога на добавленную стоимость и подлежит уплате ежемесячно в российских рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату оплаты. Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор аренды на ежегодной основе.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Первоначальная оценка актива в форме права пользования и расчет сумм амортизации осуществлялась Группой исходя из десятилетнего срока аренды. В качестве уместной наблюдаемой ставки дисконтирования применялись средневзвешенные ставки по кредитам сроком свыше 3-х лет, публикуемые Банком России.

13. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	62	162
Денежные средства на банковских счетах, в евро	-	53
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	876	843
Денежные средства в кассе, в российских рублях	11	11
	<u>950</u>	<u>1 069</u>

14. Акционерный капитал

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	<u>2 110 524</u>	<u>2 110 524</u>

Количество дополнительно разрешенных к выпуску обыкновенных именных акций составляет 2 000 000 (два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча рублей. По состоянию на 30 июня 2023 года дополнительное размещение обыкновенных именных акций не осуществлялось.

Номинальная стоимость дополнительно разрешенных к выпуску привилегированных акций не должна превышать 25 (двадцать пять) процентов от акционерного капитала. По состоянию на 30 июня 2023 года привилегированные акции не размещались.

15. Кредиты и займы полученные

	<u>30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	273 443	336 277
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	42 220	38 230
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	14 154	12 239
Долгосрочные займы от третьих лиц, в Евро	77 081	31 200
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в Евро	5 061	-
Долгосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	5 009	4 388
Краткосрочный облигационный заем в российских рублях	337 912	274 246
Краткосрочный кредит, в российских рублях	20 000	20 000
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	-	82
Краткосрочные проценты по займам, в российских рублях	65	-
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	-	10
Краткосрочные проценты по займам, в Евро	1 785	36 498
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	78 574	57 460
Краткосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	1 005	785
	<u>856 308</u>	<u>811 858</u>

Обязательства по размещенным головной компанией Группы (ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ») биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4В02-01-15857-А от 25.12.2015) в сумме основного долга отражены в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств. Величина долгосрочной части обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 343 273 тыс. руб., краткосрочной части – 331 706 тыс. руб., по состоянию на 30 июня 2023 года долгосрочная часть обязательств составляет 279 607 тыс. руб., краткосрочная часть – 416 486 тыс. руб.

Обязательства по указанным биржевым облигациям в части невыплаченного накопленного купонного дохода отражены в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе краткосрочных обязательств. Начисленный за отчетный период купонный доход по биржевым облигациям отражен в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

Окончательный срок погашения облигаций – 2 апреля 2026 года. Согласно принятому Группой в феврале 2020 года решению, одобренному общим собранием владельцев облигаций, были внесены изменения в условия размещения облигаций, согласно которым погашение номинальной стоимости облигаций осуществляется, начиная с 7 апреля 2022 года два раза в год равными платежами по 10.31 % от номинальной стоимости облигаций. Ставка по купонному периоду, начиная с даты выпуска облигаций с 9 апреля 2020 года - 9.2 %, с 8 апреля 2021 года – 6.3%., с 06 октября 2022 года – 9% годовых.

Купонный период составляет 181 день. Дата ближайшей предстоящей выплаты купона и погашения части номинальной стоимости облигаций - 05 октября 2023 года.

В течение 2022 года и за 6 месяцев 2023 года, а именно 08 апреля 2022 года, 06 октября 2022 года и 06 апреля 2023 года, Группой допущены дефолты в связи с неосуществлением выплаты 12-го, 13-го и 14-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общем размере 205 685 тыс. руб. по основному долгу и 65 596 тыс. руб. по купонному доходу. В течение 2022 года и в 1 полугодии 2023 года. Группе не удалось получить замещающее финансирование, у Группы отсутствуют денежные средства и источники финансирования для выплаты очередного 15-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости облигаций.

В период между 31 декабря 2022 года и датой подписания прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, а именно 22 мая 2023 года организатором торгов ПАО Московская Биржа исключены из списка ценных бумаг, допущенных к торгам, и прекращены торги биржевыми облигациями, эмитированными головной компанией Группы, а также ее акциями.

В связи с неосуществлением своевременных выплат по биржевым облигациям существует риск предъявления Группе требований о досрочном погашении облигаций. По состоянию на дату подписания прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группой получены подтверждения от владельцев биржевых облигаций об отсутствии у них намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций и купонного дохода в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

16. Отложенные налоги

Основные компоненты расхода /экономии по налогу на прибыль, отраженные в прибыли и убытках, представлены ниже:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2023	30 июня 2022
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	46 107	(52 699)
(Расход)/доход по налогу на прибыль	46 107	(52 699)

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 6 месяцев 2022 года и 6 месяцев 2023 года формируются в Российской Федерации и Республике Болгария, где действуют ставки по налогу на прибыль в размерах 20 % и 10 % соответственно.

Сверка между расходом по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью/(убытком) с учетом ставок по налогу на прибыль, применяемых Группой в отдельных юрисдикциях, представлена ниже.

	За шесть месяцев, закончившихся			
	30 июня 2023	%	30 июня 2022	%
Прибыль/(убыток) до налогообложения	(52 731)	100%	56 954	100%
Теоретический налог на прибыль/(экономию по налогу на прибыль), по ставке 20%	10 546	2.44	(11 391)	20.0
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	812	0.19	46	0.1
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(18 901)	(4.37)	24 084	42.3
Увеличение отложенного налогового актива	9 009	2.08	-	0.0
Увеличение отложенного налогового обязательства	36 791	8.50	58 481	102.68
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(1 114)	(0.26)	(2 118)	(3.72)
Налоговый эффект расходов, не учитываемых для расчета налогооблагаемой прибыли/Корректировка налога на прибыль	8 964	2.07	(4 838)	(8.5)
Итого расход/(экономию) по налогу на прибыль	46 107	10.65	(52 699)	(92.5)

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 30 июня 2023 года по всем временным разницам методом обязательств с использованием действующих внутренних ставок по налогу на прибыль, которые ожидается, что будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены).

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 31 декабря 2022 года и на 30 июня 2023 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

	На 30 июня 2023	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2022
Признанные налоговые активы и обязательства:				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(75 932)	-	(16 954)	(58 978)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)			-	
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	21 014	36 791		(15 777)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	32 253	(3 371)	-	35 624
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	12 429	12 391	-	38
Чистые отложенные налоговые обязательства	(10 236)	45 811	(16 954)	(39 093)

С 1 января 2017 года в Российской Федерации действуют правила по порядку использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в соответствии с которыми такие налоговые убытки не истекают по окончании десятилетнего периода после их признания и могут зачитываться при расчете налога на прибыль до их полного использования.

Данные правила также вводят ограничения на использование налоговых убытков в период с начала 2017 года до конца 2024 года в сумме, не превышающей 50 (пятьдесят) процентов налоговой базы по налогу на прибыль за соответствующий год.

Руководство считает, что у Группы в будущем будет достаточно налогооблагаемой прибыли для возмещения отложенных налоговых активов, отраженных в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

17. Прочая кредиторская задолженность

	<u>На 30 июня 2023</u>	<u>На 31 декабря 2022</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	28 989	28 255
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	723 745	456 355
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	1 312	549
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левах	19 810	66 217
Прочая кредиторская задолженность	42 982	31 823
Итого кредиторская задолженность	<u>816 838</u>	<u>688 014</u>

Долгосрочные обязательства перед третьими лицами возникли на основании заключенных в 2018 году договоров цессии по приобретению прав требования к дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС». В соответствии с дополнительными соглашениями к договорам цессии сроки исполнения договоров пролонгированы и обязательства с учетом штрафов подлежат погашению в периоды с 2024 года до конца 2026 года.

В промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности долгосрочные обязательства по договорам цессии, выраженные в российских рублях и Евро, отражены по приведенной (дисконтированной) величине и составляют на 30 июня 2023 года – 28 989 тыс. руб. и 723 745 тыс. руб. соответственно (на 31 декабря 2022 года 28 255 тыс. руб. и 456 356 тыс. руб. соответственно). Для целей дисконтирования использовались ставки бескупонной доходности государственных облигаций Российской Федерации с соответствующими сроками погашения (от 5.19% до 5.67%).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 4.

18. Прочие доходы и расходы

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2023</u>	<u>30 июня 2022</u>
Прочие расходы	(3 171)	(18 898)
Чистые прочие расходы, признанные в прибылях и убытках	<u>(3 171)</u>	<u>(18 898)</u>

19. Финансовые доходы и расходы

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2023</u>	<u>30 июня 2022</u>
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	1 108	227
Эффект дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности	(19 039)	(10 545)
Процентные расходы по займам полученным	(35 029)	(13 254)
Финансовый расход по аренде	(102)	(118)
Чистый финансовый расход, признанный в прибылях и убытках	<u>(53 062)</u>	<u>(23 690)</u>

20. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны.

При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма. Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Вышестоящей материнской организацией, представляющей в открытом доступе консолидированную финансовую отчетность, является компания «Ескана» АД, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Болгария, владеющая 100% долей в капитале основного акционера Компании - ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ».

Состояние расчетов Группы с основным обществом ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ»:

- получение от основного общества займа в сумме 70 000 Евро сроком до 30 сентября 2026 года по ставке 3,8% годовых (по состоянию на 30 июня 2023 года и на 31 декабря 2022 года сумма основного долга Группы и начисленных процентов по займу полученному составляет 6 657 тыс. руб. и 442 тыс. руб. соответственно;
- задолженность по займу полученному по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года составляет 172 700 Евро по состоянию на 31 декабря 2022 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 13 066 тыс. руб. и 351 тыс. руб. соответственно; по состоянию на 30 июня 2023 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 14 941 тыс. руб. и 688 тыс. руб. соответственно, по ставке 5% годовых).
- задолженность по займу полученному по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года составляет 214 700 Евро, заем получен сроком до 07 апреля 2031 года по ставке 5% годовых (по состоянию на 31 декабря 2022 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 16 243 тыс. руб. и 1 420 тыс. руб. соответственно; по состоянию на 30 июня 2023 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 20 419 тыс. руб. и 1 785 тыс. руб. соответственно, по ставке 5% годовых).

Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

К ключевому управленческому персоналу Группа относит генеральных директоров и иных лиц, наделенных полномочиями и ответственных за планирование и контроль деятельности Группы.

Общая сумма краткосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу Группы с учетом страховых взносов за отчетный период, закончившийся 30 июня 2023 года, составила 6 061 тыс. руб. (за отчетный период, закончившийся 30 июня 2022 года – 4 002 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

21. Справедливая стоимость финансовых инструментов

В зависимости от способа оценки различают следующие уровни определения справедливой стоимости:

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Уровень 1 – котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы или обязательства на активных рынках.

Уровень 2 – исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, наблюдаемые непосредственно либо опосредованно.

Уровень 3 – исходные данные, не наблюдаемые на рынке.

Ниже приводится сопоставление балансовой и справедливой стоимости финансовых активов и обязательств Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, по уровням иерархии справедливой стоимости.

На 30 июня 2023	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость			Итого
		Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	
Финансовые активы:					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084	-	-	104 084	104 084
Займы выданные	161 549	-	-	161 549	161 549
Денежные средства и их эквиваленты	950	950	-	-	950
Финансовые обязательства:					
Облигационный заем	689 929	-	-	689 929	689 929
Кредиты	20 000	-	-	20 000	20 000
Займы полученные	204 635	-	-	204 635	204 635
Долгосрочная кредиторская задолженность	752 734	-	-	752 734	752 734
На 31 декабря 2022					
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость			Итого
		Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	
Финансовые активы:					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084	-	-	104 084	104 084
Займы выданные	172 054	-	-	172 054	172 054
Денежные средства и их эквиваленты	1 069	1 069	-	-	1 069
Финансовые обязательства:					
Облигационный займ	667 983	-	-	667 983	667 983
Кредиты	20 000	-	-	20 000	20 222
Займы полученные	118 702	-	-	118 702	118 702
Долгосрочная кредиторская задолженность	484 611	-	-	484 611	484 611

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов (уровень 1), некотируемых акций и займов выданных, займов и кредиторской задолженности (уровень 3) приблизительно равна их учетной стоимости, отраженной в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении.

Справедливая стоимость долгосрочной кредиторской задолженности определена путем дисконтирования с применением расчетной рыночной процентной ставки для аналогичных финансовых обязательств. Под рыночной процентной ставкой понимается ставка привлечения долгосрочных заимствований государственных облигаций.

22. Информация по сегментам

Операционная деятельность Группы относится к одному сегменту – инвестиционная деятельность.

Группа выделяет два географических сегмента исходя из регионов деятельности: Российская Федерация и Республика Болгария. Информация по географическим сегментам регулярно анализируется руководством на основании имеющейся финансовой информация.

Ниже представлена информация о внеоборотных активах Группы по географическим сегментам:

<i>Вид актива</i>	<i>Российская Федерация</i>	<i>Республика Болгария</i>	<i>Итого</i>
Внеоборотные активы на 30 июня 2023	3 323 622	1 216 025	4 539 647
в т.ч.			
основные средства*	9 334	1 801	11 135
инвестиционная недвижимость	3 210 204	1 214 224	4 424 428
долгосрочные финансовые активы	104 084	-	104 084
Внеоборотные активы на 31 декабря 2022	3 319 866	956 791	4 276 658
в т.ч.			
основные средства*	5 139	1 417	6 556
инвестиционная недвижимость	3 210 204	955 374	4 165 578
долгосрочные финансовые активы	104 524		104 524

*включая актив в форме права пользования

23. События после отчетной даты

События после отчетной даты, условные обязательства и условные активы у Группы отсутствуют.

24. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на отчетную дату в Группе существуют обстоятельства и условия, вызывающие сомнения в отношении непрерывности деятельности Группы.

24.1 Прекращение биржевых торгов ценными бумагами Группы

Информация об исключении ценных бумаг головной компании Группы (ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ») из списка ценных бумаг, допущенных к биржевым торгам, и влиянии последствий на деятельность Группы раскрыта в Примечании 15.

24.2 Неосуществление погашения купона и части номинальной стоимости биржевых облигаций

Информация о допущенных Группой дефолтах в связи с неосуществлением выплаты 12-го, 13-го и 14-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общем размере 271 281 тыс. руб. приведена в Примечании 15. Группа не имеет надежного источника доходов для погашения следующего 15 купона 05.10.2023 в размере 18 480 тыс. руб.

24.3 Превышение краткосрочных обязательств над оборотными активами

По состоянию на 30 июня 2023 года краткосрочные обязательства Группы превышали общую величину оборотных активов на 333 436 тыс. руб., на 31 декабря 2022 года превышение составило 309 424 тыс. руб. Краткосрочные обязательства по состоянию на 30 июня 2023 года включают, в том числе, задолженность по выплате купона и погашению части номинальной стоимости биржевых облигаций головной компании Группы (ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ») в общей сумме 416 486 тыс. руб. Операционный убыток в отчетном периоде составил – 4 791 тыс. руб., убыток до налогообложения составил 252 549 тыс. руб. Группа не имеет надежного источника систематических доходов, который бы обеспечил поступление денежных средств, необходимое для погашения текущих обязательств Группы.

Приведенные выше обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы своевременно в установленном порядке погашать текущие обязательства и продолжать непрерывно свою деятельность в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Для улучшения финансового положения и погашения краткосрочной задолженности Группой планируются в следующем отчетном периоде мероприятия, направленные на рефинансирование текущих обязательств путем привлечения кредитных ресурсов или займов.

Информация относительно планов по продаже земельных участков раскрыта в п. 6 «Инвестиционная недвижимость».

Помимо продажи части земельных участков, Группа рассматривает имеющиеся предложения по вхождению со своими активами в иные инвестиционные проекты. Поступившие предложения находятся в стадии рассмотрения и предварительных расчетов на предмет реальности осуществления и доходности.

С учетом указанных планов и условий, направленных на реструктуризацию обязательств, по оценке руководства, Группа способна продолжать свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты, и настоящая бухгалтерская отчетность подготовлена руководством, исходя из допущения непрерывности деятельности. Группа располагает имуществом, которое потенциально может быть реализовано для погашения обязательств Группы.