

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточная консолидированная отчетность по состоянию на 30 июня 2021 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 2021 года	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	7
Указатель к примечаниям, являющимся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	8
Примечания, являющиеся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	9

# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ

## Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 года и соответствующих связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о 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 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 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.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено настоящее  
аудиторское заключение независимого аудитора

«27» августа 2021 года



И.И. Потрусова

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
Государственный регистрационный номер 1047717034640.

Место нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 9б.

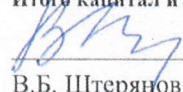
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС), основной регистрационный номер (ОРНЗ) 11906106131.

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 30 июня 2021 (не аудировано)	На 31 декабря 2020
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5,7	1 156 611	1 156 731
Инвестиционная недвижимость	6,7	1 814 159	1 897 457
Актив в форме права пользования	3	6 347	6 712
Гудвил	8	82 942	87 190
Финансовые активы	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	4 965	5 455
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>3 169 108</b>	<b>3 257 629</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	12	381 711	377 540
Займы выданные	11	147 762	155 768
Авансы выданные		854	549
Налог на прибыль уплаченный		196	489
Прочая дебиторская задолженность	4	10 074	11 583
Денежные средства и их эквиваленты	13	273	1 816
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>540 870</b>	<b>547 745</b>
<b>Итого активы</b>		<b>3 709 978</b>	<b>3 805 374</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	14	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		148 018	122 302
Накопленный совокупный убыток		(284 517)	(252 116)
<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>		<b>1 974 025</b>	<b>1 980 710</b>
Неконтролирующая доля участия	9	283 409	298 437
<b>Итого капитал</b>		<b>2 257 434</b>	<b>2 279 147</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	646 705	697 139
Отложенные налоговые обязательства	16	89 282	89 276
Прочая кредиторская задолженность	17	618 268	691 576
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 354 255</b>	<b>1 477 991</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	81 178	10 724
Авансы полученные		122	122
Обязательства по прочим налогам		12 634	2 860
Прочая кредиторская задолженность	17	4 287	34 437
Резервы		68	93
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>98 289</b>	<b>48 236</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 452 544</b>	<b>1 526 227</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>3 709 978</b>	<b>3 805 374</b>

  
 В.Б. Штерьянов  
 Генеральный директор  
 27 августа 2021 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года  
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2021 года (не аудировано)	30 июня 2020 года (не аудировано)
<b>Общие и административные расходы</b>			
Прочие доходы		108	2 979
Расходы по земельному налогу и налогу на имущество		(7 022)	(7 122)
Убытки от реализации инвестиционной недвижимости		(4 883)	-
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(1 891)	(2 350)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(1 335)	(1 800)
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	4	(1 328)	(2 189)
Материальные расходы		-	(1 993)
Прочие расходы		(5 276)	(1 391)
<b>Операционный убыток</b>		<b>(21 627)</b>	<b>(13 866)</b>
Финансовые доходы	18	262	1 830
Финансовые расходы	18	(26 717)	(1 982)
Курсовые разницы		31 890	(73 982)
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(16 192)</b>	<b>(88 000)</b>
Расход по налогу прибыль	16	(2 188)	17 025
<b>Итого убыток за период</b>		<b>(18 380)</b>	<b>(70 975)</b>
<b>Прочий совокупный доход/ (убыток)</b>			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка</i>			
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности		(14 524)	106 876
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период</b>		<b>(32 904)</b>	<b>35 901</b>
<b>Убыток, причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		(17 877)	(70 540)
- неконтролирующим долям участия		(503)	(435)
		<b>(18 380)</b>	<b>(70 975)</b>
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период, причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		(32 401)	36 336
- неконтролирующим долям участия		(503)	(435)
		<b>(32 904)</b>	<b>35 901</b>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2021 года (не аудировано)	30 июня 2020 года (не аудировано)
<b>Операционная деятельность:</b>			
Убыток до налогообложения		(18 380)	(88 000)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация внеоборотных активов		525	639
Курсовые разницы		40 187	75 349
Финансовые доходы		(262)	(1 830)
Финансовые расходы		26 717	1 982
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b>		<b>48 787</b>	<b>(11 860)</b>
Уменьшение запасов		7 122	-
Увеличение авансов выданных		(305)	(591)
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		1 509	(2 168)
Увеличение/(уменьшение) прочей кредиторской задолженности	17	(106 992)	3 035
Увеличение обязательств по прочим налогам		9 774	6 854
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>		<b>(88 892)</b>	<b>7 130</b>
Платежи по налогу на прибыль		-	-
<b>Чистый поток денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(40 105)</b>	<b>(4 730)</b>
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
Поступление от продажи недвижимости	6	34 871	-
Возврат займов	11	490	3 706
Проценты полученные	18	2 888	-
<b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>38 249</b>	<b>3 706</b>
<b>Финансовая деятельность:</b>			
Поступления кредитов и займов	15	19 824	-
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	15	(19 648)	-
<b>Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>176</b>	<b>-</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		137	21
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(1 679)</b>	<b>(1 024)</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	13	<b>1 816</b>	<b>1 176</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	13	<b>273</b>	<b>173</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей)*

	<b>Акционерный капитал</b>	<b>Резерв по пересчету иностранных валют</b>	<b>Накопленный совокупный доход (убыток)</b>	<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>	<b>Неконтролирующая доля участия</b>	<b>Итого капитал</b>
<b>Остаток на 01 января 2020 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(120 323)</b>	<b>(91 016)</b>	<b>1 899 185</b>	<b>228 782</b>	<b>2 127 967</b>
Убыток за период	-	-	(70 540)	(70 540)	-	(70 540)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	106 876	-	106 876	30 880	137 756
Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	(435)	(435)
<b>Остаток на 30 июня 2020 года (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(13 447)</b>	<b>(161 556)</b>	<b>1 935 521</b>	<b>259 227</b>	<b>2 194 748</b>
<b>Остаток на 01 января 2021 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>122 302</b>	<b>(252 116)</b>	<b>1 980 710</b>	<b>298 437</b>	<b>2 279 147</b>
Убыток за период	-	-	(32 401)	(32 401)	-	(32 401)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	25 716	-	25 716	(14 525)	11 191
Убыток неконтролирующих долей участия за отчетный период	-	-	-	-	(503)	(503)
<b>Остаток на 30 июня 2021 года (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>148 018</b>	<b>(284 517)</b>	<b>1 974 025</b>	<b>283 409</b>	<b>2 257 434</b>

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

---

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности.....	9
2.	Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики .....	10
3.	Существенные учетные суждения и оценки.....	13
4.	Финансовые инструменты и управление рисками .....	17
5.	Основные средства .....	21
6.	Инвестиционная недвижимость .....	22
7.	Активы, переданные в обеспечение .....	23
8.	Гудвил.....	23
9.	Неконтролирующие доли участия.....	24
10.	Финансовые активы .....	24
11.	Займы выданные .....	24
12.	Запасы.....	25
13.	Денежные средства и их эквиваленты .....	25
14.	Акционерный капитал.....	25
15.	Кредиты и займы полученные .....	26
16.	Отложенные налоги .....	26
17.	Прочая кредиторская задолженность .....	28
18.	Финансовые доходы и расходы .....	29
19.	Операции со связанными сторонами .....	29
20.	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	30
21.	Информация по сегментам.....	31
22.	Деятельность в условиях распространения COVID-19.....	31
23.	События после отчетной даты .....	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 2021 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 2021 года и на 31 декабря 2020 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 2021 года и на 31 декабря 2020 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 по состоянию на 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года - 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 по состоянию на 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года - 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 2020 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.

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 принятыми 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 нескольких земельных участков, отраженных в промежуточном сокращенном 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

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных Группой 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 гудвилл. 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 за год.

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 2020 года.

***Применение новых и пересмотренных МСФО***

Ниже представлены новые и пересмотренные стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для годового периода, заканчивающегося 30 июня 2021 года. Группа планирует применить указанные новые и пересмотренные стандарты и разъяснения (если применимо) после их вступления в силу.

*а) МСФО и поправки к действующим МСФО, которые были выпущены и вступили в силу с 1 января 2021 года*

- *Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда» «Реформа базовой процентной ставки - этап 2»*

Выпущены в августе 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2021 года или после этой даты). Изменения предоставляют временные освобождения, которые применяются для устранения последствий для финансовой отчетности в случаях, когда межбанковская ставка предложения (IBOR) заменяется альтернативной практически безрисковой процентной ставкой. Поправки предусматривают следующее:

- упрощение практического характера, согласно которому изменения договора или изменения денежных потоков, непосредственно требуемые реформой, должны рассматриваться как изменения плавающей процентной ставки, эквивалентные изменению рыночной процентной ставки;

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

- допускается внесение изменений, требуемых реформой IBOR, в определение отношений хеджирования и документацию по хеджированию без прекращения отношений хеджирования;
- организациям предоставляется временное освобождение от необходимости соблюдения требования относительно отдельно идентифицируемых компонентов в случаях, когда инструмент с безрисковой процентной ставкой определяется по усмотрению организации в качестве рискованного компонента в рамках отношений хеджирования.

Группа рассмотрела данные изменения к стандартам при подготовке настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Изменения к стандартам не оказали существенного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

*б) Изменения к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Группой досрочно*

Ряд изменений к стандартам вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 апреля 2021 года или после этой даты. В частности, Группа не применила досрочно следующие изменения к стандартам:

– *Изменения к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

Выпущены в марте 2021 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 апреля 2021 года или после этой даты. Изменения продлевают ранее действующие уступки по договорам аренды в связи со вспышкой COVID-19, которые были выпущены в мае 2020 года и вступили в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты, и позволяют арендаторам в качестве практической целесообразности не оценивать, считаются ли конкретные уступки по договорам аренды, являющиеся прямым следствием пандемии COVID-19, модификациями договоров аренды, и вместо этого учитывать эти уступки по договорам аренды, как если бы они не были модификациями договоров аренды. Изменения не затрагивают арендодателей.

– *Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»*

Выпущены в январе 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. Изменения уточняют критерии классификации обязательств в качестве краткосрочных или долгосрочных.

– *Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»*

Выпущены в мае 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты. Изменения уточняют, какие затраты учитываются при оценке того, существенно ли отличаются условия нового или модифицированного финансового обязательства от условий первоначального финансового обязательства.

– *Изменения к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»*

Выпущены в мае 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты. Изменения уточняют, какие затраты включаются в оценку затрат на выполнение обязанностей по договору с целью определения его как обременительного.

– *Изменения к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»*

Выпущены в мае 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты. Изменения запрещают вычитать из первоначальной стоимости основных средств суммы, полученные от продажи продукции, произведенной в

период подготовки актива для использования по назначению. Вместо этого такие доходы от продаж и соответствующие затраты признаются в составе прибыли или убытка.

– *Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»*

Выпущены в феврале 2021 года и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. Изменения уточняют, как следует применять концепцию существенности при принятии решений о раскрытии учетной политики.

– *Изменения к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»*

Выпущены в феврале 2021 года и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. Изменения уточняют, как отличить изменения бухгалтерских оценок от изменений учетной политики.

– *Изменения к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»*

Выпущены в мае 2021 года и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. Изменения уточняют, что освобождение от признания не применяется к операциям, которые при первоначальном признании приводят к возникновению одинаковых налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.

### 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 площади земельных участков, которые в соответствии с проектами на строительство не относятся к площади застройки под объекты недвижимости, предназначенных для продажи или сдачи в аренду.

#### *Инвестиционная недвижимость*

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

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду. Соответствующая часть стоимости земельных участков определяется пропорционально доле

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости в общей площади земельных участков.

Также в составе инвестиционной недвижимости отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным Группой в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству, которая определяется пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в общей стоимости строительства. Информация раскрыта в Примечании 6.

#### *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 активы 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 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 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. Финансовые расходы раскрываются по строке «Финансовые расходы» в консолидированном отчете о совокупном доходе, амортизация активов в форме права пользования раскрывается по строке «Прочие расходы» в консолидированном отчете о совокупном доходе.

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

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 Группа применила данный стандарт, начиная с даты его обязательного применения 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный метод без пересчета сравнительных показателей.

По состоянию на 1 января 2019 года Группа признала актив в форме права пользования по договору аренды офисного помещения (Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1), заключенному со связанной стороной. 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 на ежегодной основе.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования составляет 8 464 тыс. руб.

Величина начисленной амортизации на 31 декабря 2020 года – 1 752 тыс. руб.

Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 года – 6 712 тыс. руб.

Величина начисленной амортизации на 30 июня 2021 года – 2 117 тыс. руб.

Остаточная стоимость на 30 июня 2021 года – 6 347 тыс. руб.

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.

#### *Запасы*

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из себестоимости и возможной чистой стоимости продаж. Себестоимость включает совокупные затраты на покупку, стоимость переработки и другие расходы, понесенные при приведении запасов в их текущее состояние и местоположение. Средневзвешенная стоимость используется для определения стоимости взаимозаменяемых позиций запасов.

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется реализация проекта по строительству объектов, пропорционально площади застройки под строительство объектов, предназначенных для продажи, в общей площади земельных участков.

Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств на реализацию проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи. Информация раскрыта в Примечании 12.

#### *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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о 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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

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 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 четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент 2018-2020 годы остаются открытыми для налоговой проверки Группы.

Руководство полагает, что разумно оценило налоговые начисления, отраженные в настоящей 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 настоящей 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 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Болгарский лев	44.0516	46.3083
Евро	86.2026	90.6824

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

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2021</u>	<u>30 июня 2020</u>
Болгарский лев	45.7874	39.0864
Евро	89.5555	76.4653

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 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 любая коммерческая 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.

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, если в данном примечании не утверждается иное.

##### (i) Основные финансовые инструменты

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

	Прим.	На 30 июня 2021	На 31 декабря 2020
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	152 727	161 223
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		10 928	12 132
Денежные средства и их эквиваленты	13	273	1 816
<b>Финансовые обязательства</b>			
Займы полученные	15	727 883	707 863
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	17	622 677	726 135

##### (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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о 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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о 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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

*Торговая дебиторская задолженность и активы по договору*

При оценке кредитного риска и ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 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 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года указанная задолженность не является просроченной.

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

	<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
	<b>30 июня 2021</b>	<b>30 июня 2020</b>
<b>Финансовые активы</b>		
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	(1 328)	(1 493)

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

*Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 30 июня 2021 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 273 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года – 1 816 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 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 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*

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет инвестирования исключительно в ликвидные долевые ценные бумаги.

По долевым инструментам, имеющимся в Группе по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 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 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 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), 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 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	На 30 июня 2021	На 31 декабря 2020
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	11	147 617	155 540
Торговая и иная дебиторская задолженность		6 167	7 826
Краткосрочные займы от третьих лиц	15	399	414
Прочая торговая кредиторская задолженность	17	2 423	2 686
<i>Выраженные в Евро</i>			
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования	17	592 103	666 073

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 раскрыта в Примечании 15.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**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 обеспечение достаточного количества денежных средств для выполнения своих обязательств при наступлении сроков платежей. Для достижения этой цели Группа стремится поддерживать баланс денежных средств (или согласованных кредитных линий) для соответствия ожидаемым требованиям на период как минимум 45 дней. Группа также стремится снизить риск ликвидности путем установления фиксированных процентных ставок (и, следовательно, денежных потоков) на части ее долгосрочных заимствований.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств в соответствии с условиями договоров займа Группы раскрыта в Примечании 15.

**5. Основные средства**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>5 062</b>	<b>1 157 130</b>
Поступления	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	(84)	(84)
<b>На 30 июня 2021</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 978</b>	<b>1 157 046</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	-	<b>(399)</b>	<b>(399)</b>
Начисленная амортизация	-	(36)	(36)
<b>На 30 июня 2021</b>	-	<b>(435)</b>	<b>(435)</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 663</b>	<b>1 156 731</b>
<b>На 30 июня 2021</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 543</b>	<b>1 156 611</b>

В составе основных средств по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года отражена часть площади (76 034 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), которая в соответствии с проектом строительства не предназначена для строительства недвижимости в целях продажи или сдачи в аренду. Балансовая стоимость указанной части площади земельных участков по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года составляет 1 152 068 тыс. руб.

Группа проводит ряд мероприятий по подготовке к продаже земельного участка площадью 90 000 кв. м в г. Казань (ул. Патриса Лумумбы), в том числе, юридическую подготовку, санитарно-эпидемиологическую экспертизу, проведение обследования и съемки. На момент подписания отчетности Группа оценивает вероятность продажи земельного участка в течение 12 месяцев после отчетной даты как низкую (менее 50%).

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**6. Инвестиционная недвижимость**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 702 594</b>	<b>196 040</b>	<b>1 898 634</b>
Поступления	-	9 505	9 505
Выбытие	(22 166)	(15 518)	(37 684)
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(56 296)	-	(56 296)
<b>На 30 июня 2021</b>	<b>1 624 132</b>	<b>190 027</b>	<b>1 814 159</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	-	<b>(1 177)</b>	<b>(1 177)</b>
Начисленная амортизация	-	(65)	(65)
Выбытие	-	1 242	1 242
<b>На 30 июня 2021</b>	-	-	-
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 702 594</b>	<b>194 865</b>	<b>1 897 459</b>
<b>На 30 июня 2021</b>	<b>1 624 132</b>	<b>190 027</b>	<b>1 814 159</b>

В составе инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года отражены площади земельных участков, которые Группа планирует использовать для сдачи в аренду и строительства объектов инвестиционной собственности, 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), часть площади (20 923 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань).

Также в стоимости инвестиционной недвижимости капитализируется в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям в сумме 190 027 тыс. руб. на 30 июня 2021 года (180 522 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года), которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов инвестиционной недвижимости в общей стоимости проекта капитального строительства.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, - 370 641 кв. м), принадлежащих дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 30 июня 2021 года 1 015 698 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года 1 067 730 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 в 2019 году на основании независимой оценки (г. Варна) с применением рыночного метода и составляет по состоянию на 30 июня 2021 года 83 213 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года 87 476 тыс. руб.

Справедливая стоимость части площади земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - 20 923 кв. м), подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (г. Москва), и составляет по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года 525 221 тыс. руб.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

В отчетном периоде Группой были реализованы земельные участки, расположенные в Российской Федерации, в том числе, Республика Татарстан, г. Зеленодольск – 8 210 кв. м, Кировская обл., г. Малмыж - 22 572 кв. м. Убыток от продажи составил 4 883 тыс. руб.

**7. Активы, переданные в обеспечение**

Земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 30 июня 2021 года составляет 2 397 812 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года - 2 522 422 тыс. руб.).

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

**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	<u>(476 389)</u>
<b>Гудвил</b>	<b><u><u>93 803</u></u></b>

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	<u>(331 354)</u>	-	<u>(331 354)</u>
<b>Итого чистые активы</b>	<b><u>312 565</u></b>	<b><u>163 824</u></b>	<b><u>476 389</u></b>

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

	<u>На 30 июня 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Гудвил, стоимость на начало периода	87 190	66 730
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	<u>(4 248)</u>	<u>20 460</u>
<b>Гудвил</b>	<b><u><u>82 942</u></u></b>	<b><u><u>87 190</u></u></b>

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**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 30 июня 2021 года 283 409 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года - 298 437 тыс. руб.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (земельных участков), принадлежащих дочерним организациям, подтверждена на основании независимой экспертной оценки (г. Варна) с применением рыночного метода. Информация раскрыта в Примечании 6.

**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 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года составляет 64 140 тыс. руб.

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 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 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 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года, акции не котируются на рынке ценных бумаг.

**11. Займы выданные**

	<u>На 30 июня 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Долгосрочный заем третьим лицам, в российских рублях	4 965	5 455
Краткосрочные займы третьим лицам, в российских рублях	145	229
Краткосрочные займы третьим лицам, в болгарских левах	147 617	155 540
	<u><b>152 727</b></u>	<u><b>161 223</b></u>

Долгосрочный заем третьим лицам выдан сроком до августа 2024 года, процентная ставка составляет 8.25%.

Краткосрочные займы выданные третьим лицам имеют срок погашения – до конца 2021 года, процентные ставки находятся в диапазоне от 4.0% до 6.0%.



**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**12. Запасы**

	<u>На 30 июня 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Земельные участки в Российской Федерации	155 920	163 042
Прочие запасы	225 791	214 498
	<u><b>381 711</b></u>	<u><b>377 540</b></u>

В составе запасов Группа отражает часть площади (11 683 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации, которую в соответствии с проектом капитального строительства планируется использовать под застройку объектов жилой недвижимости, предназначенных для продажи.

В составе прочих запасов отражается в качестве затрат на строительство доля накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям, которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в общей стоимости проекта строительства и составляет на 30 июня 2021 года 225 779 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года - 214 486 тыс. руб.).

**13. Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	<u>На 30 июня 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	131	1 620
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	131	185
Денежные средства в кассе, в российских рублях	11	11
	<u><b>273</b></u>	<u><b>1 816</b></u>

**14. Акционерный капитал**

	<u>На 30 июня 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	<u><b>2 110 524</b></u>	<u><b>2 110 524</b></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 2021 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 2021 года привилегированные акции не размещались.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**15. Кредиты и займы полученные**

	<u>На 30 июня 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	539 463	607 192
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	75 032	38 230
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	7 160	5 585
Долгосрочные займы от третьих лиц, в Евро	18 720	39 029
Долгосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	6 330	7 107
Краткосрочный облигационный заем в российских рублях	68 561	-
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	308	324
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	91	90
Краткосрочные проценты по займам, в Евро	1 033	347
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	10 340	9 085
Краткосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	846	874
	<u><b>727 883</b></u>	<u><b>707 863</b></u>

Обязательства по размещенным Группой биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4ВО2-01-15857-А от 25.12.2015) в сумме основного долга отражены в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств с учетом начала амортизации основного долга с 7 апреля 2022 года в размере 10.31% от номинальной стоимости облигации. Величина долгосрочной части обязательств по состоянию на 30 июня 2021 года составляет 539 463 тыс. руб., краткосрочной части – 68 561 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 капитализируется Группой в качестве затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи в аренду или продажи, и отражается в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении соответственно в составе инвестиционной недвижимости и запасов.

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 до 9 апреля 2020 года составляет 15.0%, с 9 апреля 2020 года - 9.2 %, с 8 апреля 2021 года – 6.3%. Купонный период составляет 181 день.

**16. Отложенные налоги**

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

	<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
	<u>30 июня 2021</u>	<u>30 июня 2020</u>
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	(2 188)	17 025
Расход (экономия) по налогу на прибыль	<u><b>(2 188)</b></u>	<u><b>17 025</b></u>

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 2021 год и 2020 год 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 2021	%	30 июня 2020	%
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(16 192)</b>	<b>100.0</b>	<b>(88 000)</b>	<b>100.0</b>
Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), по ставке 20%	3 238	(20.0)	17 600	(20.0)
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	(188)	1.2	(215)	0.2
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(3 562)	22.0	(21 934)	24.9
Увеличение отложенного налогового актива	412	(2.5)	-	-
Увеличение отложенного налогового обязательства	4 131	(25.5)	5 697	(6.5)
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(1 531)	9.5	(7 597)	8.6
Налоговый эффект расходов, не включаемых в налогооблагаемую прибыль	(4 688)	29.0	8 280	(9.4)
<b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>	<b>(2 188)</b>	<b>13.5</b>	<b>17 025</b>	<b>(19.3)</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 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). Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 30 июня 2021 года и на 31 декабря 2020 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

	На 30 июня 2021	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2020
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(70 680)	-	3 594	(74 274)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)	(72 699)	(4 131)		(68 568)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	52 517	1 943	-	52 366
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	1 579	-	380	1 200
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(89 283)</b>	<b>(2 188)</b>	<b>3 973</b>	<b>(89 277)</b>

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

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 2021 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.

**17. Прочая кредиторская задолженность**

	<u>На 30 июня 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	26 165	25 503
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	592 103	666 072
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	658	31 304
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левах	2 423	2 687
Прочая кредиторская задолженность	11 722	3 429
	<u><b>633 071</b></u>	<u><b>728 995</b></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 настоящей 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 2021 года 26 165 тыс. руб. и 592 103 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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

**18. Финансовые доходы и расходы**

	<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
	<b>30 июня 2021</b>	<b>30 июня 2020</b>
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	262	1 830
Эффект дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности	(15 775)	-
Процентные расходы по займам полученным	(10 800)	(1 848)
Финансовый расход по аренде	(142)	(134)
<b>Чистый финансовый расход, признанный в прибылях и убытках</b>	<b>(26 455)</b>	<b>(152)</b>

**19. 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».

В отчетном периоде Группой осуществлялись следующие операции с основным обществом ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ»: погашение кредиторской задолженности перед основным обществом в размере 31 397 тыс. руб., возврат основным обществом займа выданного в размере 15 тыс. руб., получение от основного общества займа в сумме 214 700 Евро сроком до 7 апреля 2031 года по ставке 5% годовых (по состоянию на 30 июня 2021 года сумма основного долга Группы по займу полученному составляет 19 823 тыс. руб.).

*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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, составила 3 244 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года – 2 828 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**20. Справедливая стоимость финансовых инструментов**

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

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 2021	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость			Итого
		Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	
<b>Финансовые активы:</b>					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084			104 084	104 084
Займы выданные	152 727			152 727	152 727
Денежные средства и их эквиваленты	273	273			273
<b>Финансовые обязательства:</b>					
Облигационный займ	618 364			618 364	618 364
Займы полученные	102 344			102 344	102 344
Долгосрочная кредиторская задолженность	618 268			618 268	618 268
<b>На 31 декабря 2020</b>					
На 31 декабря 2020	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость			Итого
		Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	
<b>Финансовые активы:</b>					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084			104 084	104 084
Займы выданные	161 223			161 223	161 223
Денежные средства и их эквиваленты	1 816	1 816			1 816
<b>Финансовые обязательства:</b>					
Облигационный займ	616 277			616 277	616 277
Займы полученные	83 606			83 606	83 606
Долгосрочная кредиторская задолженность	691 576			691 576	691 576

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 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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**21. 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 информации.

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>
<b>Внеоборотные активы на 30.06.2021</b>	<b>1 985 625</b>	<b>1 100 541</b>	<b>3 086 166</b>
в т.ч.			0
основные средства*	1 161 329	1 630	1 162 959
инвестиционная недвижимость	715 248	1 098 911	1 814 161
долгосрочные финансовые активы	109 048	-	109 048
<b>Внеоборотные активы на 31.12.2020</b>	<b>2 015 232</b>	<b>1 155 207</b>	<b>3 170 439</b>
в т.ч.			-
основные средства*	1 163 443	-	1 163 443
инвестиционная недвижимость	742 251	1 155 207	1 897 457
долгосрочные финансовые активы	109 538	-	109 538

\*включая актив в форме права пользования

**22. Деятельность в условиях распространения COVID-19**

Значимым риском, который оказывает негативное влияние на общеэкономическую ситуацию во многих странах мира, финансовые рынки и деятельность юридических лиц является распространение коронавирусной инфекции (COVID-19), которое в начале 2020 года приобрело характер пандемии, что привело к введению режима самоизоляции во многих странах и нарушению деловой активности. В 2021 году негативное влияние COVID-19 на мировую экономику продолжается. В совокупности с другими факторами данные события повлекли повышенную волатильность на финансовых рынках, снижение доступности капитала и увеличение его стоимости, а также неопределенность относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно влиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

На дату составления настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство Группы рассмотрело влияние пандемии COVID-19 и соответствующих рисков и неопределенностей на данную финансовую отчетность, включая оценку потенциальных роста и волатильности доходов и расходов, процентных ставок, отраслевых экономических факторов и будущей бизнес-стратегии. Руководство будет продолжать внимательно следить за ситуацией, чтобы обеспечить оперативное реагирование на быстро меняющиеся условия, связанные с распространением пандемии.

С учетом проведенного анализа руководство считает, что Группа находится в стабильном финансовом состоянии на конец отчетного периода. Руководство предпринимает все необходимые меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях и имеет достаточные основания ожидать, что у Группы имеются необходимые ресурсы для продолжения деятельности и выполнения своих обязательств. Руководство продолжает оценивать потенциальное

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

влияние вышеуказанных рисков на финансовое положение Группы и будущие денежные потоки и тщательно отслеживает все изменения, чтобы обеспечить оперативное реагирование на быстро меняющиеся условия, связанные с распространением COVID-19.

**23. События после отчетной даты**

События после отчетной даты, существенно влияющие на финансовое положение и результаты деятельности Группы и требующие раскрытия информации в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, отсутствуют.