

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность, подготовленная в соответствии  
с международными стандартами  
финансовой отчетности, за год,  
закончившийся 31 декабря 2020 года, с  
заключением независимого аудитора**

## Содержание

Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	3
Аудиторское заключение независимого аудитора	4
Консолидированный отчет о финансовом положении	9
Консолидированный отчет о совокупном доходе	10
Консолидированный отчет о движении денежных средств	11
Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале	12
Указатель к примечаниям, являющимся частью консолидированной финансовой отчетности	13
Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности	14

## **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2020 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и его дочерних организаций (совместно – Группа) по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

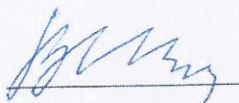
При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность за 2020 год была утверждена 28 апреля 2021 г.



В. Б. Штерянов  
Генеральный директор

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

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

#### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2020 года и консолидированных отчетов о совокупном доходе, изменениях в капитале и движении денежных средств за 2020 год, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2020 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

#### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Кодексу этики профессиональных бухгалтеров, разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие иные обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

#### **Ключевые вопросы аудита**

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

*Оценка инвестиционной недвижимости (примечания 6 и 8 к годовой консолидированной финансовой отчетности)*

Группа использует модель учета инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости. В годовой консолидированной финансовой отчетности в составе инвестиционной недвижимости отражены земельные участки, справедливая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2020 года подтверждена на основании независимой оценки.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости независимым оценщиком предполагает использование профессионального суждения.



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о годовой консолидированной финансовой отчетности**  
**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**за период с 1 января по 31 декабря 2020 года**

---

Принимая во внимание необходимость применения существенного профессионального суждения в отношении значимой для нашего аудита оценки земельных участков и важность вопроса в контексте количественных и качественных факторов, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско) площадью 370 641 кв. м, подтвержденная независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), увеличилась за отчетный год на 250 556 тыс. руб. в связи с изменением курса болгарских левов и по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 1 067 730 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (г. Казань) площадью 20 923 кв. м, подтвержденная независимым оценщиком, сертифицированным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (г. Москва), по состоянию на 31 декабря 2019 года и 31.12.2020 составляет 525 221 тыс. руб.

Мы проанализировали результаты оценки земельных участков с тем, чтобы подтвердить, что методика оценки справедливой стоимости соответствует требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IAS) 13, а также проверили корректность расчета переоценки. При проведении тестирования мы не обнаружили существенных искажений.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности относительно неопределенности и профессионального суждения при оценке справедливой стоимости земельных участков (Примечание 6 и 8).

*Классификация заемных обязательств по срокам погашения (примечание 15 к годовой консолидированной финансовой отчетности)*

В годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 года отражены существенные долгосрочные и краткосрочные обязательства по полученным займам (далее – заемные обязательства).

Соблюдение условий договоров займа, особенно с учетом величины заемных обязательств, является важным аспектом предотвращения рисков. Кроме того, надлежащий контроль за сроками погашения обязательств по договорам займа необходим не только для обеспечения своевременного их исполнения, но и для корректного формирования показателей консолидированной финансовой отчетности.

Принимая во внимание существенность величины заемных обязательств и значимость для нашего аудита правильной классификации обязательств по срокам погашения, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку правильности классификации заемных обязательств по срокам погашения в соответствии с условиями договоров займа; анализ фактического соблюдения Группой условий погашения заемных обязательств, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении заемных обязательств (Примечание 15).

*Классификация и оценка обязательств по приобретенным правам требования (примечания 17 и 18 к годовой консолидированной финансовой отчетности)*

В годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2020 года отражены существенные долгосрочные обязательства по приобретенным на основании договоров цессии правам требования к дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС».

Соблюдение условий договоров цессии, особенно с учетом существенности величины обязательств, является важным аспектом предотвращения рисков. Кроме того, надлежащий контроль за сроками

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о годовой консолидированной финансовой отчетности**  
**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**за период с 1 января по 31 декабря 2020 года**

---

погашения обязательств необходим не только для обеспечения своевременного их исполнения, но и для корректного формирования показателей консолидированной финансовой отчетности.

Принимая во внимание существенность величины долгосрочных обязательств и значимость для нашего аудита правильной оценки величины обязательств и их классификации по срокам погашения, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку правильности оценки величины обязательств на отчетную дату по дисконтированной стоимости, рассчитанной с учетом сроков погашения, установленных в договорах цессии, анализ обоснованности использованной ставки дисконтирования, проверку правильности классификации обязательств по срокам погашения; анализ фактического соблюдения Группой условий погашения обязательств, оценку состояния системы внутреннего контроля за данным процессом.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении обязательств по расчетам за приобретенные права требования (Примечание 17, 18).

*Отложенные налоговые активы и обязательства (примечание 16 к годовой консолидированной финансовой отчетности)*

По состоянию на 31 декабря 2020 года в годовой консолидированной финансовой отчетности отражены отложенные налоговые обязательства, при расчете которых произведен взаимозачет с признанными отдельно отложенными налоговыми активами по налоговым убыткам прошлых лет.

Принимая во внимание необходимость применения существенного суждения в отношении признания возможности использования отложенных налоговых активов для уменьшения налоговой прибыли Группы в будущем, субъективность допущений руководства, заложенных в прогноз будущей налогооблагаемой прибыли при анализе признания отложенных налоговых активов возмещаемыми, а также необходимость соблюдения условий МСФО в отношении критериев взаимозачета отложенных активов и обязательств, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали проведение анализа допущений, используемых руководством Группы в отношении будущей налогооблагаемой прибыли Группы и признания расходов потенциально вычитаемыми для целей налога на прибыль и вероятности наличия будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть вычитаемые временные разницы. При этом мы принимали во внимание установленные налоговым законодательством Российской Федерации ограничения по величине переносимых на будущее налоговых убытков.

Мы проанализировали соблюдение условий для проведения взаимозачета отложенных активов и обязательств в соответствии с МСФО.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении отложенных налоговых активов и обязательств (Примечание 16).

### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы, но не включает финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет Группы, предположительно, будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

Наше мнение о финансовой отчетности не распространяется на прочую информацию, и мы не будем предоставлять вывод, выражающий уверенность в какой-либо форме в отношении данной информации.

В связи с проведением нами аудита финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о годовой консолидированной финансовой отчетности**  
**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**за период с 1 января по 31 декабря 2020 года**

---

финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с отчетом Группы мы приходим к выводу о том, что в нем содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и потребовать внесения необходимых корректировок.

**Ответственность руководства и членов Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за годовую консолидированную финансовую отчетность**

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

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

Члены Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

**Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности**

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

В рамках аудита, проводимого в соответствии с МСА, мы применяем профессиональное суждение и сохраняем профессиональный скептицизм на протяжении всего аудита. Кроме того, мы выполняем следующее:

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения годовой консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством аудируемого лица;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством аудируемого лица допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств – вывод о том,

**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о годовой консолидированной финансовой отчетности**  
**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**за период с 1 января по 31 декабря 2020 года**

имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в годовой консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;

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

е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководства, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

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

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



Е.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.

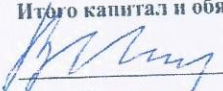
« 28 » апреля 2021 года



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении  
по состоянию на 31 декабря 2020 года  
(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы		-	3
Основные средства	5,7	1 156 731	1 156 401
Инвестиционная недвижимость	6,7	1 897 457	1 602 406
Актив в форме права пользования	3	6 712	7 617
Гудвил	8	87 190	66 730
Финансовые активы	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	5 455	54 684
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>3 257 629</b>	<b>2 991 925</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	12	377 540	348 595
Займы выданные	11	155 768	126 015
Авансы выданные		549	882
Налог на прибыль уплаченный		489	491
Прочая дебиторская задолженность	4	11 583	10 861
Денежные средства и их эквиваленты	13	1 816	1 176
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>547 745</b>	<b>488 020</b>
<b>Итого активы</b>		<b>3 805 374</b>	<b>3 479 945</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	14	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		122 302	(120 323)
Накопленный совокупный убыток		(252 116)	(91 016)
<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>		<b>1 980 710</b>	<b>1 899 185</b>
Неконтролирующая доля участия	9	298 437	228 782
<b>Итого капитал</b>		<b>2 279 147</b>	<b>2 127 967</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	697 139	653 355
Отложенные налоговые обязательства	16	89 276	63 412
Прочая кредиторская задолженность	17	691 576	575 409
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 477 991</b>	<b>1 292 176</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	10 724	13 571
Авансы полученные		122	122
Обязательства по прочим налогам		2 860	11 015
Прочая кредиторская задолженность	17	34 437	35 082
Резервы		93	12
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>48 236</b>	<b>59 802</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 526 227</b>	<b>1 351 978</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>3 805 374</b>	<b>3 479 945</b>

  
В.Б. Штерянов  
Генеральный директор  
28 апреля 2021 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о совокупном доходе  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах российских рублей)

Прим.	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020	31 декабря 2019
<b>Общие и административные расходы</b>		
	5 402	10 440
	(14 257)	(13 902)
	(2 862)	(5 823)
	(2 276)	(4 893)
	(4 703)	(7 771)
4	(3 457)	(3 670)
	(9 099)	(4 490)
	<b>(31 252)</b>	<b>(30 109)</b>
18	11 670	13 046
18	(7 142)	(3 096)
6	-	(89 670)
	(125 746)	20 992
	<b>(152 469)</b>	<b>(88 837)</b>
16	(8 632)	(1 511)
	<b>(161 101)</b>	<b>(90 348)</b>
<b>Прочий совокупный доход/ (убыток):</b>		
<b>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</b>		
	312 728	33 347
	<b>151 627</b>	<b>(57 001)</b>
<b>Убыток, причитающийся:</b>		
	(160 653)	(90 328)
	(448)	(20)
	<b>(161 101)</b>	<b>(90 348)</b>
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период, причитающийся:</b>		
	81 972	(56 981)
	69 655	(20)
	<b>151 627</b>	<b>(57 001)</b>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о движении денежных средств  
за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2020	31 декабря 2019
<b>Операционная деятельность:</b>			
Убыток до налогообложения		(161 101)	(88 837)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация внеоборотных активов		1 341	919
Курсовые разницы		57 684	259 578
Финансовые доходы		(11 670)	(13 046)
Финансовые расходы		7 142	3 096
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b>		<b>(106 604)</b>	<b>161 710</b>
Увеличение запасов		(1)	(28 108)
Уменьшение авансов выданных		333	-
Уменьшение авансов полученных		-	(691)
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		(722)	12 226
Увеличение/(уменьшение) прочей кредиторской задолженности	17	72 524	(65 256)
Увеличение/(уменьшение) обязательств по прочим налогам		(8 075)	5 962
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>		<b>64 059</b>	<b>(75 867)</b>
Платежи по налогу на прибыль		-	(38)
<b>Чистый поток денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(42 545)</b>	<b>85 805</b>
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		-	(868)
Выдача займов	11	-	(125 749)
Возврат займов	11	28 150	193 447
Проценты полученные	18	7 514	11 381
В связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	10	-	(69 244)
<b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>35 664</b>	<b>8 967</b>
<b>Финансовая деятельность:</b>			
Платежи по финансовой деятельности (аренда)			
Поступления от кредитов и займов	15	39 363	53 849
Погашение кредитов и займов	15	(400)	(48 667)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	15	(31 443)	(100 563)
<b>Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>7 520</b>	<b>(95 381)</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		-	(264)
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>639</b>	<b>(609)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало периода	13	1 176	2 049
Денежные средства и их эквиваленты на конец периода	13	1 815	1 176

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах российских рублей)

	Акционерный капитал	Резерв по пересчету иностранных валют	Накопленный совокупный доход (убыток)	Капитал, приходящийся на акционеров Компании	Неконтролирующая доля участия	Итого капитал
<b>Остаток на 01 января 2019 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>7 767</b>	<b>(8 450)</b>	<b>2 109 841</b>	<b>-</b>	<b>2 109 841</b>
<b>Совокупный доход/(расход) за период</b>						
Убыток за период	-	-	(90 328)	(90 328)	-	(90 328)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	(128 091)	-	(128 091)	-	(128 091)
Неконтролирующие доли участия в на дату приобретения	-	-	7 783	7 783	228 802	236 585
Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	(20)	(20)
<b>Остаток на 31 декабря 2019 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>
<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	-	-	(161 101)	(161 101)	-	(161 101)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	242 625	-	242 625	70 103	312 729
Убыток неконтролирующих долей участия за отчетный период	-	-	-	-	(448)	(448)
<b>Остаток на 31 декабря 2020 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>



---

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности .....	14
2.	Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики .....	15
3.	Существенные учетные суждения и оценки .....	17
4.	Финансовые инструменты и управление рисками .....	22
5.	Основные средства .....	26
6.	Инвестиционная недвижимость .....	27
7.	Активы, переданные в обеспечение .....	28
8.	Объединения бизнесов, завершенные в предыдущие периоды .....	28
9.	Неконтролирующие доли участия .....	29
10.	Финансовые активы .....	29
11.	Займы выданные .....	29
12.	Запасы .....	30
13.	Денежные средства и их эквиваленты .....	30
14.	Акционерный капитал .....	30
15.	Кредиты и займы полученные .....	31
16.	Отложенные налоги .....	31
17.	Прочая кредиторская задолженность .....	33
18.	Финансовые доходы и расходы .....	33
19.	Операции со связанными сторонами .....	34
20.	Деятельность в условиях распространения COVID-19 .....	34
21.	События после отчетной даты .....	35

## 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 31 декабря 2020 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 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 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 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 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 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 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 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 консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

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.

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

Настоящая 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*

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена с использованием принципов учета по первоначальной стоимости, за исключением части площади 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 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. Основные принципы учетной политики

Основные положения учетной политики, оценки и суждения, применяемые в процессе подготовки настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности, не отличаются от основных положений учетной политики, оценок и суждений, применяемых при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, за исключением применения новых и пересмотренных стандартов, вступивших в силу с 1 января 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 31 декабря 2020 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 2020 года и не оказали влияния на консолидированную финансовую отчетность:*

- *Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8 «Определение существенности»;*
- *Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов»;*
- *Поправки к МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 39 «Реформа базовой процентной ставки».*

*б) Новые стандарты, интерпретации и поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу*

Ниже приводятся новые стандарты, поправки и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу. Группа намерена применить эти стандарты, поправки и разъяснения, если применимо, с даты их вступления в силу.

- *МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования». МСФО (IFRS) 17*  
Вступает в силу в отношении отчетных периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, при этом требуется представить сравнительную информацию. Допускается досрочное применение при условии, что организация также применяет МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IFRS) 15 на дату первого применения МСФО (IFRS) 17. Данный стандарт не применим к Группе.



- *Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности: классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных».*  
Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты, и применяются ретроспективно.
- *Поправки к МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов: ссылки на Концептуальные основы».*  
Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и применяются ретроспективно.
- *Поправки к МСФО (IAS) 16 «Основные средства: поступления до использования по назначению».*  
Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты, и должны применяться ретроспективно только к тем объектам основных средств, которые стали доступными для использования на дату начала (или после нее) самого раннего из представленных в финансовой отчетности периода, в котором организация впервые применяет данные поправки.
- *Поправки к МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы: обременительные договоры – затраты на исполнение договора».*  
Данные поправки вступают в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты и применимы к договорам, по которым организация еще не выполнила все свои обязанности на дату начала годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данные поправки.
- *Поправки к МСФО (IFRS) 9 – «Финансовые инструменты: комиссионное вознаграждение при проведении «теста 10%» в случае прекращения признания финансовых обязательств».*  
Данная поправка вступает в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Допускается досрочное применение. Данная поправка применяется в отношении финансовых обязательств, которые были модифицированы или заменены на дату начала (или после нее) годового отчетного периода, в котором организация впервые применяет данную поправку.

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

Руководство Группы не ожидает, что данные изменения окажут значительное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

### 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 годовом 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 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 (МСФО (IFRS) 16)*

МСФО (IFRS) 16 «Аренда» вступил в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты. Новый стандарт определяет принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации в отчетности в отношении операций аренды.

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.

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

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 консолидированного отчета 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 административные 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. В соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» Группа решила не применять правила учета по данному стандарту к договорам краткосрочной аренды.

По состоянию на 1 января 2019 года Группа признала активы в форме права пользования - офисное помещение. Группой заключен договор со связанной стороной на аренду помещения площадью 26 кв. м. в нежилом здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1.

До 1 января 2019 года данный договор классифицировался в целях составления консолидированной отчетности в качестве договора операционной аренды.

В соответствии с договором сумма арендной платы установлена в размере, эквивалентном 40 (сорок) Евро за кв. м. в месяц, без учета налога на добавленную стоимость. Арендная плата по условиям договора подлежит уплате ежемесячно в российских рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, действующему на дату оплаты.

Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе. Для расчета сумм амортизации актива в форме права пользования установлен десятилетний срок.

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

Остаточная стоимость на 31 декабря 2019 года – 7 617 тыс. руб.

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

Таким образом, остаточная стоимость на 31 декабря 2020 года – 6 712 тыс. руб.

Ниже представлена сверка будущих минимальных арендных платежей по операционной аренде с признанными арендными обязательствами после начала применения нового стандарта в валюте договора (ЕВРО) и валюте представления отчетности:

Показатель	Сумма, ЕВРО	Сумма по курсу на начало применения МСФО (IFRS 16), тыс. руб.
<b>Будущие минимальные арендные платежи по операционной аренде по состоянию на 1 января 2019 года</b>	<b>127 200</b>	<b>10 133</b>
Эффект дисконтирования по ставке привлечения дополнительных заемных средств на дату	(20 950)	(1 669)
<b>Приведенная величина будущих минимальных арендных платежей</b>	<b>106 250</b>	<b>8 464</b>
<b>Итого обязательства по аренде на 1 января 2019 года, в т.ч.</b>	<b>106 250</b>	<b>8 464</b>
- долгосрочная часть	4 435	354
- краткосрочная часть	101 815	8 110

Средневзвешенная ежемесячная ставка дисконтирования, которую Группа применила к арендным обязательствам на 1 января 2019 года, составила 0,3073% для договора, где арендные платежи установлены в ЕВРО. В качестве уместной наблюдаемой ставки дисконтирования применяются 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 годовом 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.

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

	<u>На 31 декабря 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
Болгарский лев	46.3083	35.4415
Евро	90.6824	69.3406

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

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2020</u>	<u>31 декабря 2019</u>
Болгарский лев	42.1527	37.0694
Евро	82.4433	72.4972

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 данной 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.	<u>На 31 декабря 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	161 223	180 699
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		12 132	11 743
Денежные средства и их эквиваленты	13	1 816	1 176
<b>Финансовые обязательства</b>			
Займы полученные	15	707 863	666 926
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	17	726 013	610 613

##### (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 и займы выданные и полученные. Ранее данные инструменты также оценивались Группой по амортизированной стоимости.

Вследствие краткосрочного характера перечисленных финансовых инструментов 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 годовом 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. Руководство Группы приняло 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 годовом консолидированном отчете о совокупном доходе.

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

**(iiii) 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 2020 года и 1 января 2020 года Группой применялись требования МСФО (IFRS) 9 в отношении обесценения финансовых активов на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года**

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

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 2020 года и 1 января 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 годовом консолидированном отчете о совокупном доходе следующим образом.

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2020	31 декабря 2019
<b>Финансовые активы</b>		
Убыток от обесценения займов, предоставленных третьим лицам	(541)	(219)

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

*Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 31 декабря 2020 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 1 816 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года – 1 176 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 2020 года и 31 декабря 2019 года Группой не создавался. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, 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 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 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 2020 года и 31 декабря 2019 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, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 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 2020 года и 31 декабря 2019 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	<u>На 31 декабря 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	11	155 540	121 706
Торговая и иная дебиторская задолженность		7 826	7 868
Краткосрочные займы от третьих лиц	15	414	319
Прочая торговая кредиторская задолженность	17	2 686	2 764
<i>Выраженные в Евро</i>			
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования	17	660 271	544 104

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.

**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.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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 2019</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 660</b>	<b>1 156 728</b>
Поступления	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	402	<b>402</b>
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>5 062</b>	<b>1 157 130</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	-	<b>(326)</b>	<b>(326)</b>
Начисленная амортизация	-	(73)	<b>(73)</b>
<b>На 31 декабря 2020</b>	-	<b>(399)</b>	<b>(399)</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 334</b>	<b>1 156 401</b>
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 663</b>	<b>1 156 731</b>

В составе основных средств на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года отражена часть площади земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), в размере 76 034 кв. м, которая в соответствии с проектом строительства не предназначена для строительства недвижимости в целях продажи или сдачи в аренду. Балансовая стоимость соответствующей части площади земельных участков по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года составляет 1 152 068 тыс. руб.

Группа проводит ряд мероприятий по подготовке к продаже земельного участка площадью 90 000 кв. м по адресу: ул. Патриса Лумумбы, г. Казань (в том числе, юридическая подготовка, санитарно-эпидемиологическая экспертиза, 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%).

**6. Инвестиционная недвижимость**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 431 511</b>	<b>173 053</b>	<b>1 604 564</b>
Поступления	-	24 361	24 361
Выбытие	-	(1 374)	(1 374)
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	271 083	-	271 083
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 702 594</b>	<b>196 042</b>	<b>1 898 636</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	-	<b>(2 159)</b>	<b>(2 159)</b>
Начисленная амортизация	-	982	982
<b>На 31 декабря 2020</b>	-	<b>(1 177)</b>	<b>(1 177)</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 431 511</b>	<b>170 894</b>	<b>1 602 405</b>
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 702 594</b>	<b>194 865</b>	<b>1 897 459</b>

В составе инвестиционной недвижимости отражена часть площади земельных участков, которую Группа планирует использовать для сдачи в аренду и строительства объектов инвестиционной собственности, в том числе, площади земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, обл. Благоевград - 370 641 кв. м, с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - 20 923 кв. м, Республика Татарстан, г. Зеленодольск – 8 210 кв. м, Кировская обл., г. Малмыж - 22 572 кв. м).

Также в составе инвестиционной недвижимости капитализируется в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям в сумме 180 522 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года (156 161 тыс. руб. на 31 декабря 2019 года), которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов инвестиционной недвижимости в общей стоимости капитального строительства в соответствии с проектом.

В 2019 году Группа приобрела долю участия в дочерней организации АД «Шабла Марина» и получила принадлежащие ей земельные участки, расположенные в Республике Болгария (с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), Справедливая стоимость земельных участков дочерней организации была подтверждена при приобретении доли на основании независимой оценки (г. Варна) с применением рыночного метода и составляет по состоянию на 31 декабря 2020 года 87 476 тыс. руб. (1 889 тыс. лев).

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, площадью 370 641 кв. м), принадлежащих дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 31 декабря 2020 года 1 067 730 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань, площадью 20 923 кв. м), подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (г. Москва), и составляет по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года 525 221 тыс. руб.



**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**7. Активы, переданные в обеспечение**

Земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы по состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 31 декабря 2020 года составляет 2 522 422 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года - 1 928 778 тыс. руб.).

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

**8. Объединения бизнесов, завершённые в предыдущие периоды**

*Гудвил при приобретении доли участия в ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»*

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)
<b>Гудвил</b>	<b>93 803</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	(331 354)	-	(331 354)
<b>Итого чистые активы</b>	<b>312 565</b>	<b>163 824</b>	<b>476 389</b>

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

	<u>На 31 декабря 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
Гудвил, стоимость на начало периода	66 730	76 528
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	20 460	(9 797)
<b>Гудвил</b>	<b>87 190</b>	<b>66 730</b>

*Приобретение доли участия в АД «Шабла Марина»*

В сентябре 2019 года Группа получила (путем приобретения через дочернюю организацию ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС») контролирующую долю участия в размере 53 % в АД «Шабла Марина», зарегистрированной в соответствии с законодательством Республики Болгария. Стоимость приобретения соответствует справедливой стоимости доли идентифицируемых активов и обязательств АД «Шабла Марина» и составляет на дату объединения бизнесов 122 469 тыс. руб. (3 405 тыс. лев.).

## 9. Неконтролирующие доли участия

Неконтролирующие доли участия имеют дочерние организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (18,43 %) и АД «Шабла Марина» (35%).

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 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 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 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 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года, которые также не котируются на рынке ценных бумаг.

## 11. Займы выданные

	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
Долгосрочные займы, выданные третьим лицам	5 455	54 669
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	155 769	126 015
	<b>161 223</b>	<b>180 684</b>

Долгосрочные займы третьим лицам выданы сроком до 2023-2025 гг., процентные ставки находятся в диапазоне от 8.25% до 10%.

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

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Валютные характеристики займов выданных приведены ниже:

	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
<i>Долгосрочные займы, выданные:</i>		
в российских рублях	5 455	54 669
<i>Краткосрочные займы, выданные:</i>		
в российских рублях	229	4 309
в болгарских левых	155 540	121 706
	<b>161 223</b>	<b>180 684</b>

### 12. Запасы

	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
Земельные участки в Российской Федерации	163 042	163 042
Прочие запасы	214 498	185 552
	<b>377 540</b>	<b>348 595</b>

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, 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 строительства и составляет на 31 декабря 2020 года 214 498 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года - 185 542 тыс. руб.).

### 13. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	1 620	1 105
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левых	185	70
Денежные средства в кассе, в российских рублях	11	1
	<b>1 816</b>	<b>1 176</b>

### 14. Акционерный капитал

	На 31 декабря 2020	На 31 декабря 2019
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	<b>2 110 524</b>	<b>2 110 524</b>

Количество дополнительно разрешенных к выпуску обыкновенных именных акций составляет 2 000 000 (два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 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 31 декабря 2020 года привилегированные акции не размещались.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**15. Кредиты и займы полученные**

	<u>На 31 декабря 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	607 192	605 874
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	38 230	38 630
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	5 585	2 748
Долгосрочные займы от третьих лиц, в Евро	39 029	-
Долгосрочные обязательства по аренде	7 107	6 103
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	324	258
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	90	61
Краткосрочные проценты по займам, в Евро	347	-
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	9 085	12 608
Краткосрочные обязательства по аренде	874	644
	<u><b>707 863</b></u>	<u><b>666 926</b></u>

Обязательства по размещенным Группой биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4B02-01-15857-A от 25.12.2015) в части основного долга отражены в годовом консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных обязательств.

Обязательства по указанным биржевым облигациям в части невыплаченного накопленного купонного дохода отражены в годовом 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 годовом консолидированном отчете о финансовом положении соответственно в составе инвестиционной недвижимости и запасов.

Размещенные облигации имеют срок погашения – апрель 2026 года. В соответствии с изменениями в условиях выпуска ценных бумаг, зарегистрированными ПАО «Московская биржа» 8 апреля 2020 года, погашение номинальной стоимости облигаций приостанавливается на два года, начиная с даты завершения восьмого купонного периода (9 апреля 2020 года). Ставка по каждому купонному периоду, начиная с даты выпуска до 9 апреля 2020 года составляет 15.0%, начиная с 9 апреля 2020 года - 9.2 %, с 08.04.2021 – 6.3%. Купонный период составляет 181 день. Погашение номинальной стоимости начинается с 6 октября 2022 года два раза в год равными платежами по 10.31 % от номинальной стоимости облигаций.

**16. Отложенные налоги**

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

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2020</u>	<u>31 декабря 2019</u>
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	(8 632)	(1 511)
Расход по налогу на прибыль	<u>(8 632)</u>	<u>(1 511)</u>

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 2020 год и 2019 год формируются в Российской Федерации и Республике Болгария, где действуют ставки по налогу на прибыль в размерах 20 % и 10 % соответственно.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года**

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

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 год, закончившийся			
	31 декабря 2020	%	31 декабря 2019	%
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(152 469)</b>	<b>100.0</b>	<b>(86 094)</b>	<b>100.0</b>
Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), по ставке 20%	30 494	20.0	17 219	20.0
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	(455)	0.3	(16 785)	19.0
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	17 154	11.3	8 311	10.0
Увеличение отложенного налогового обязательства	(10 964)	7.2	-	-
Налоговый эффект расходов, не включаемых в налогооблагаемую прибыль	(55 422)	29.4	75 838	88.0
<b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>	<b>(8 632)</b>	<b>5.7</b>	<b>(1 511)</b>	<b>2.0</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 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 31 декабря 2020 года и на 31 декабря 2019 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

	На 31 декабря 2020	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2019
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(74 274)	-	(17 687)	(56 588)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)	(68 568)	(10 627)	-	(57 942)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	52 366	(1 591)	-	50 775
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	1 200	410	454	337
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(89 277)</b>	<b>(8 632)</b>	<b>(17 232)</b>	<b>(63 413)</b>

С 1 января 2017 года в Российской Федерации вступили в действие новые 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.

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Новые 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 31 декабря 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	31 305	31 305
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	660 271	544 104
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	31 304	32 136
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левах	2 686	2 764
Прочая кредиторская задолженность	3 429	11 319
	<u><b>728 995</b></u>	<u><b>621 628</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 годовой консолидированной финансовой отчетности долгосрочные обязательства по договорам цессии, выраженные в российских рублях и Евро, отражены по приведенной (дисконтированной) величине и составляют на 31 декабря 2020 года 660 271 тыс. руб. и 31 305 тыс. руб. соответственно (на 31 декабря 2019 года – 544 104 тыс. руб. и 31 305 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. Финансовые доходы и расходы**

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2020</u>	<u>31 декабря 2019</u>
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	2 397	13 045
Эффект дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности по приобретенным правам требования в связи с пролонгацией	9 273	-
Процентные расходы по займам полученным	(6 859)	(2 822)
Финансовый расход по аренде	(283)	(273)
<b>Чистый финансовый доход, признанный в прибылях и убытках</b>	<u><b>4 528</b></u>	<u><b>9 950</b></u>

## 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 годовую 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».

По состоянию на 31 декабря 2020 года и 31 декабря 2019 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены непогашенные краткосрочные обязательства перед ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» по договору купли-продажи акций в размере 31 396 тыс. руб. и 31 397 тыс. руб. соответственно, а также финансовые вложения по краткосрочному займу выданному ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» в размере 15 тыс. руб. Ставка по выданному займу составляет 8 % годовых. В 2020 году Группой не осуществлялось прочих операций с ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ» и другими связанными сторонами, кроме операций с ключевым управленческим персоналом Группы.

### *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 год, закончившийся 31 декабря 2020 года, составила 6 032 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2019 года – 3 739 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

## 20. Деятельность в условиях распространения COVID-19

Значимым риском, который оказывает негативное влияние на общеэкономическую ситуацию в странах, финансовые рынки и деятельность организаций является распространение новой 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 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 повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

На дату составления настоящей годовой консолидированной финансовой отчетности руководство Группы провело анализ текущей экономической ситуации, включая оценку потенциальных роста и волатильности выручки и затрат, отраслевых экономических факторов, процентных ставок и будущей бизнес-стратегии. Руководство продолжает оценивать влияние вышеуказанных факторов на



финансовое положение Группы и будущие денежные потоки и тщательно отслеживает все изменения в целях оценки потенциального влияния пандемии на деятельность Группы.

С учетом проведенного анализа руководство считает, что 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 по мере наступления срока их погашения. Для снижения рисков возможных неблагоприятных последствий распространения COVID-19 руководство Группы продолжает осуществлять меры, связанные с обеспечением безопасности персонала.

## **21. События после отчетной даты**

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