

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

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2023 года, и аудиторское
заключение независимого аудитора

Содержание

Аудиторское заключение	3
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	12
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	13
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	15
3. Принципы представления отчетности	17
4. Основные принципы учетной политики	18
5. Инвестиционная собственность	32
6. Основные средства и нематериальные активы	36
7. Незавершенное строительство	37
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	38
9. Денежные средства и их эквиваленты	41
10. Дебиторская задолженность	41
11. Авансы выданные	43
12. Прочие активы	43
13. Привлеченные кредиты и займы	44
14. Кредиторская задолженность	45
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	46
16. Авансы полученные	47
17. Прочие обязательства	47
18. Процентные доходы и расходы	47
19. Прочие операционные доходы	48
20. Прочие операционные расходы	48
21. Общие и административные расходы	48
22. Налог на прибыль	49
23. Уставный капитал	52
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	52
25. Гудвил	52
26. Управление рисками	53
27. Управление капиталом	62
28. Условные обязательства	63
29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки	63
30. Справедливая стоимость	64
31. Операции со связанными сторонами	73
32. Приобретение дочерних компаний.	74
33. События после отчетной даты	76

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года, консолидированного отчета о прибылях или убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2023 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, 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 консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая Международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие 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 консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов инвестиционной собственности по справедливой стоимости является ключевым вопросом аудита в связи с существенностью величины, а также с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.

Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимых оценщиков, выполнивших оценку по состоянию на 31 декабря 2023 года. Мы провели оценку допущений, используемых оценщиками для формирования прогнозов арендного дохода, операционных расходов. Для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

Мы проверили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация об объектах инвестиционной собственности раскрыта в примечаниях 5 и 30 к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за 12 месяцев 2023 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2023 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной 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 консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за 12 месяцев 2022 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за подготовку и достоверное представление указанной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с МСФО и за систему внутреннего контроля, которую руководство считает необходимой для подготовки консолидированной финансовой отчетности, не содержащей существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок.

При подготовке 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.

Совет директоров Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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 оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности 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 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 консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли 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 консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров Организации, доводя до его 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 Совету директоров Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Совета директоров Организации, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита 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 аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006039252,
действующий от имени аудиторской
организации на основании
доверенности 01.01.2024
№ 19-01/2024-Ю



Тарадов Денис Александрович

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

8 апреля 2024 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА

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

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, 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 консолидированной финансовой отчетности того воздействия, которое те или иные операции, а также прочие события или условия оказывают на финансовое положение и финансовые результаты деятельности Группы;
- оценку способности Группы продолжать деятельность в обозримом будущем.


Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2023 года, была разрешена к выпуску «08» апреля 2024 года и подписана от имени руководства Группы:



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«08» апреля 2024 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2023 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	32 837 754	29 691 498
Основные средства и нематериальные активы	6	404 205	414 881
Незавершенное строительство	7	14 935	14 089
Долгосрочные финансовые активы	8	3 384 774	3 117 353
Гудвил	25	-	150 315
Итого внеоборотных активов		36 641 668	33 388 136
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	561 724	1 292 957
Краткосрочные финансовые активы	8	4 788 198	4 592 627
Дебиторская задолженность	10	696 610	444 352
Авансы выданные	11	1 228 212	1 559 906
Прочие активы	12	971 560	805 391
Текущие налоговые активы		228	557
Итого оборотных активов		8 246 532	8 695 790
Итого активов		44 888 200	42 083 926
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	20 675 225	21 288 443
Привлеченные займы	13	10 158	9 747
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	6 489 907	3 030 260
Кредиторская задолженность	14	122 215	-
Отложенные налоговые обязательства	22	2 694 951	2 615 855
Итого долгосрочных обязательств		29 992 456	26 944 305
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	1 136 708	661 917
Привлеченные займы	13	42 750	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 217 711	3 489 509
Кредиторская задолженность	14	820 711	313 434
Авансы полученные	16	424 539	421 604
Текущие налоговые обязательства		6 639	551
Прочие обязательства	17	270 287	364 405
Итого краткосрочных обязательств		4 919 345	5 251 420
Итого обязательств		34 911 801	32 195 725
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		758 989	752 078
Нераспределенная прибыль		8 890 131	8 833 891
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		9 684 120	9 620 969
Неконтролирующие доли участия		292 279	267 232
Итого капитала		9 976 399	9 888 201
Итого обязательств и капитала		44 888 200	42 083 926

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «08» апреля 2024 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 76 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
 по состоянию на 31 декабря 2023 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2023	2022
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 957 555	2 763 508
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(642 741)	(632 716)
Переоценка инвестиционной собственности	5	(95 288)	(1 641 527)
Валовая операционная прибыль		2 219 526	489 265
Процентные доходы	18	1 136 367	1 288 839
Процентные расходы	18	(3 038 095)	(3 011 966)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		2 815	8 338
Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов		-	13 374
Доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки / (расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки)	8,9,10,12	84 460	(26 310)
(Расходы на создание резервов под обесценение активов) / доходы от восстановления резервов под обесценение активов	11,12	(62 286)	(24 906)
Прочие резервы	17	-	20 000
Обесценение гудвила	25	(150 315)	(200 103)
Прочие операционные доходы	19	1 034 096	414 889
Прочие операционные расходы	20	(346 960)	(171 379)
Операционные доходы / (расходы)		879 608	(1 199 959)
Общие и административные расходы	21	(696 629)	(680 137)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		182 979	(1 880 096)
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(56 320)	(52 178)
(Расходы) / возмещения по отложенному налогу на прибыль	22	(45 372)	176 771
Чистая прибыль / (убыток)		81 287	(1 755 503)
Прочий совокупный доход <i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средств	6	8 639	(8 812)
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(1 728)	1 762
Прочий совокупный доход / (расход) после налогообложения		6 911	(7 050)
Итого совокупный доход / (расход) за период		88 198	(1 762 553)
Прибыль / (убыток), причитающийся:			
- акционерам Группы		56 240	(1 778 306)
- неконтролирующим долям участия		25 047	22 803
Прочий совокупный доход / (расход), причитающийся:			
- акционерам Группы		63 151	(1 785 356)
- неконтролирующим долям участия		25 047	22 803

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «08» апреля 2024 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 76 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2023 года
 (в тысячах российских рублей)

	2023	2022
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	182 979	(1 880 096)
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	50 001	44 065
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	62 286	26 310
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов	(84 460)	24 906
Создание / (восстановление) оценочных обязательств	1 864	(20 000)
Переоценка финансовых активов	-	(13 374)
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	95 288	1 641 527
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(2 815)	(8 338)
Обесценение гудвила	150 315	200 103
Начисленные процентные доходы	(1 136 367)	(1 288 839)
Начисленные проценты к уплате	3 038 095	3 011 966
Прочие	15 490	15 971
Итого корректировки	2 189 697	3 634 297
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	2 372 676	1 754 201
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(132 645)	168 867
Авансы выданные	260 479	449 672
Прочие активы	(213 262)	(406 592)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	629 492	(11 170)
Авансы полученные	2935	(53 561)
Прочие обязательства	(94 118)	46 281
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	2 825 557	1 947 698
Проценты полученные	607 175	1 057 761
Проценты уплаченные	(3 326 486)	(2 069 607)
Налог на прибыль уплаченный	(50 304)	(52 392)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	55 942	883 460
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные и размещенные депозиты	(5 673 563)	(2 663 835)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	5 700 973	2 725 687
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(249 101)	(43 113)
Авансы на строительство	(1 093 095)	(1 577 222)
Приобретение ОФЗ	-	(137 455)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(1 032 077)	(430 989)
Приобретение долей в дочерних компаниях за вычетом приобретенных денежных средств	(19 594)	-
Продажа ОФЗ	-	368 238
Приобретение и модернизация основных средств	(7 722)	-
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(2 374 179)	(1 758 689)

Примечания на страницах с 13 по 76 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	2023	2022
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	2 026 000	3 737 691
Погашение кредитов и займов	(2 413 460)	(1 460 526)
Погашение выпущенных векселей	-	(10 000)
Выпущенные облигации	5 543 730	1 399 475
Погашение выпущенных облигаций	(3 569 266)	(2 424 556)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	1 587 004	1 242 084
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(731 233)	366 855
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	1 292 957	926 102
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	561 724	1 292 957

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «08» апреля 2024 года




Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 76 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2023 года
 (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2022 года	35 000	759 128	10 612 197	11 406 325	244 429	11 650 754
Совокупный (расход)/доход за 2022 год	-	(7 050)	(1 778 306)	(1 785 356)	22 803	(1 762 553)
Остаток на 31 декабря 2022 года	35 000	752 078	8 833 891	9 620 969	267 232	9 888 201
Остаток на 1 января 2023 года	35 000	752 078	8 833 891	9 620 969	267 232	9 888 201
Совокупный доход за 2023 год	-	6 911	56 240	63 151	25 047	88 198
Остаток на 31 декабря 2023 года	35 000	758 989	8 890 131	9 684 120	292 279	9 976 399


 Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «08» апреля 2024 года


 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 76 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

1. Основная деятельность Группы

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

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

Приоритетные направления деятельности Группы сосредоточены на операциях, относящихся к девелопменту объектов недвижимости, и направленных на строительство торговых центров различных форматов (от 0,4 до 47 тысяч м²), управление и сдачу этих объектов в аренду целевым арендаторам. Целью Группы является формирование полного девелоперского цикла: от поиска и приобретения земельных участков до управления и эксплуатации построенных объектов недвижимости.

Группа не имеет филиалов.

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

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

Среднесписочная численность персонала Группы в 2023 году составила 113 человек (2022 год: 128 человек).

Конечной контролирующей стороной Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года:

Наименование	31 декабря 2023	31 декабря 2022
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
Итого	100,00	100,00

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тулский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Каширский»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26 Г	280,9	151	ООО «РИДАН»
Офисный центр «Колобовский, 19»	г. Москва, 1-й Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»
Офисный центр «Колобовский, 23»	г. Москва, 1-й Колобовский пер, 23	1 505,5	583	ООО «Стройтехносервис»
Земельный участок	г. Люберцы, ул. Инициативная, 50	-	25 688	ООО «Тринити»

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

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

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний, банков и физических лиц, негативным образом отразились на экономической ситуации в РФ.

ВВП России в 2023 году, по данным Росстата, увеличился на 3,60% (после снижения на 1,20% в 2022 году). Инфляция в России в 2023 году показывала сильную динамику. Всплеск пришелся на январь и составил 11,77%, к концу года инфляция снизилась до 7,42%.

Стоимость нефти марки Brent в 2023 году снизилась на 10,46%, с \$ 87,46 до \$ 78,31 за баррель. Курс российского рубля в течение 2023 года был крайне волатилен: колебания происходили в диапазоне от 67 до 101 рубля за доллар. За 2023 год курс рубля к доллару США ослаб на 27,51% с 70,3375 до 89,6883 руб. Однако, за 4 квартал 2023 года курс рубля к доллару США укрепился на 7,93% с 97,4147 до 89,6883 руб. Причиной укрепления рубля послужило множество факторов, главный из которых - баланс внешней торговли, а именно рост торгового профицита. Также заметную роль в укреплении рубля послужил указ Президента РФ об обязательной продаже экспортёрами большей части выручки и жесткая ДКП Банка России.

Российские фондовые индексы в 2023 году продемонстрировали следующую динамику: индекс ММВБ увеличился на 43,87% с 2 154,12 до 3 099,11 пунктов, индекс РТС увеличился на 11,51% с 971,60 до 1 083,48 пунктов.

Уровень безработицы в России в 2023 году опустился до исторически минимальных значений, ниже 3,00%. Однако, данное снижение обернулось проблемой, т.к. данный показатель, достигнут одновременно с рекордно высоким дефицитом кадров.

2023 год стал годом восстановления Российской экономики после кризиса 2022 года. Ключевым трендом российской экономики 2023 года стало активное бюджетное стимулирование приоритетных для государства отраслей, связанных с оборонной промышленностью, импортозамещением, логистикой. Именно благодаря этому, обеспечен восстановительный рост экономики. Санкционная политика западных стран осталась неизменной, на протяжении всего года вводилось новые ограничительные меры. Наиболее значимым стали нефтяное эмбарго и потолок цен на нефть, запрещающий покупать Российскую нефть дороже 60 долларов США за баррель. Сразу после введения данных мер, они дали заметный негативный эффект: нефтегазовые доходы Российского бюджета заметно снизились. В результате снижения объемов и экспортных цен, нефтегазовые доходы бюджета снизились к прошлому году примерно на 23,00%.

Помимо влияния санкций, на доходы бюджета от экспорта нефти, повлияло ещё и сокращение добычи. На протяжении 2023 года, Россия несколько раз сокращала добычу и экспорт нефти.

Для финансирования расходов бюджета правительство активно наращивало внутренний госдолг. За 2023 год, внутренний госдолг вырос, по разным оценкам, на 11,60% и составил 25.5 трлн.руб.

В целях борьбы с усилившейся девальвацией в начале октября 2023 года был подписан указ Президента РФ об обязательной продаже валютной выручки экспортеров. Данная мера оказалась более чем эффективна, в результате чего, удалось остановить девальвацию и курс рубля стабилизировался.

Банк России в целях стабилизации экономической ситуации и снижения инфляционного давления на экономику неоднократно пересматривал в 2023 году величину ключевой ставки. Ключевая ставка ЦБ РФ на начало года составляла 7,5%, с 24.07.2023 года начался цикл повышения ключевой ставки, в целях борьбы с девальвацией рубля, так к концу 2023 года ключевая ставка ЦБ РФ составляет 16,00%.

Руководство Группы полагает, что им предпринимаются адекватные меры для поддержки устойчивости бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах

Инфляция

В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции:

<u>Период, окончившийся</u>	<u>Инфляция за период</u>
31 декабря 2023 года	7,42%
31 декабря 2022 года	11,94%
31 декабря 2021 года	8,4%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%

Валютные операции

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

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

<u>Дата</u>	<u>Доллар США</u>	<u>Евро</u>
31 декабря 2023 года	89,6883	99,1919
31 декабря 2022 года	70,3375	75,6553
31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406

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

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (далее - «МСФО».)

Непрерывность деятельности

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

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Принципы оценки финансовых показателей

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

Дочерние компании

В консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		31 декабря 2023	31 декабря 2022
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00
ООО «СРТЦ»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	50,00
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Стройтехносервис»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Недвижимость и ресурсы»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «РИДАН»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Тринити»	Девелопмент и аренда	100,00	-
ООО «Гарант-Инвест»	Услуги	100,00	-

4. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании

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

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

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

Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем

Группа использует метод объединения долей при учете передачи контрольных долей участия в компаниях в результате сделок с компаниями, находящимися под общим контролем. Этот метод предполагает признание Группой активов и обязательств приобретенной компании по стоимости, по которой данные активы и обязательства были бы отражены в отчетности предыдущего владельца согласно МСФО. Разница между суммой переданного вознаграждения и стоимостью приобретенных чистых активов отражается в составе капитала как вложения Группы или выплаты ей в зависимости от обстоятельств.

Выбытие дочерних компаний

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

Неконтрольные доли участия

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

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

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках, в кассе, денежные средства на брокерских счетах,

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев, в частности требования по сделкам обратного РЕПО.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котированная цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котированной рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющим получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода. Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или скидки по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение. Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и нарощенные процентные расходы, включая нарощенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении. Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде

(эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Первоначальное признание и оценка финансовых инструментов

Признание финансового инструмента производится в момент принятия Группой договорных обязательств по данному инструменту. Финансовые активы и обязательства Группы первоначально отражаются по справедливой стоимости плюс прямые затраты по сделке (для инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка). Наилучшим отражением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки.

Прибыль или убыток при первоначальном признании признается только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным финансовым инструментом или оценочным методом, в котором в качестве входящих переменных используются исключительно данные наблюдаемых рынков. Порядок учета финансовых инструментов после их первоначального признания описан ниже.

Классификация финансовых инструментов

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Выпущенные долговые ценные бумаги. Выпущенные долговые ценные бумаги включают облигации, выпущенные Группой.

Привлеченные кредиты и займы. Привлеченные кредиты и займы включают в себя кредиты и займы, привлеченные Группой от коммерческих банков и юридических лиц.

Кредиторская задолженность. Кредиторская задолженность первоначально отражается по первоначальной стоимости. В дальнейшем Группа пересчитывает амортизированную стоимость кредиторской задолженности с учетом применения метода дисконтирования.

Прекращение признания финансовых инструментов

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Займы выданные и дебиторская задолженность

Займы выданные и дебиторская задолженность, кроме тех, которые Группа планирует продать в краткосрочной перспективе, являются некотируемыми и непроизводными финансовыми активами, которые погашаются фиксированными или расчетными платежами. Займы выданные и дебиторская задолженность включают в себя дебиторскую задолженность, денежные средства, ограниченные к использованию, банковские депозиты, некотируемые долговые бумаги и займы выданные. Займы выданные и дебиторская задолженность изначально признаются по справедливой стоимости и в дальнейшем амортизируются с использованием метода эффективной ставки процента.

Финансовые обязательства

Все финансовые обязательства Группы относятся к одной из следующих категорий: (i) предназначенные для торговли, куда относятся производные финансовые инструменты, и (ii) прочие финансовые обязательства. Обязательства, предназначенные для торговли, учитываются по справедливой стоимости с отражением изменений справедливой стоимости через счет прибылей и убытков в том периоде, в котором изменения возникли. Прочие финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по основной деятельности отражается по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента, за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности.

Предоплаты

Предоплата, которая классифицируется как оборотные активы, представляет собой авансовые платежи поставщикам за товары и услуги. Предоплаты учитываются в сумме фактических затрат, уменьшенных на резерв под возможное обесценение. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Основные средства

Основные средства отражены по стоимости приобретения либо по переоцененной стоимости, как описано ниже, за вычетом накопленной амортизации и резерва под обесценение. Основные средства приобретенные до 1 января 2003 года скорректированы до эквивалента покупательной способности российского рубля на эту дату.

На конец отчетного периода Группа определяет наличие любых признаков обесценения основных средств (за исключением зданий и земли, отражаемых по переоцененной стоимости). Если такие признаки существуют, Группа производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основных средств и стоимости, получаемой в результате их использования. Если остаточная стоимость основных средств превышает их оценочную возмещаемую стоимость, то стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе как расход от обесценения основных средств.

Здания и земля регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств. После первоначального признания по себестоимости здания и земля отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения.

Переоценка выполняется регулярно, чтобы избежать существенных расхождений между справедливой стоимостью переоцененного актива и его остаточной стоимостью.

После переоценки зданий накопленная по ним на дату переоценки амортизация элиминируется против балансовой стоимости, а чистая величина пересчитывается до переоцененной величины актива.

Прирост стоимости от переоценки отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе прочего совокупного дохода, за исключением сумм восстановления предыдущего уменьшения стоимости данного актива, ранее отраженного в составе прибыли или убытка.

Уменьшение стоимости от переоценки отражается в составе прибыли или убытка в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, за исключением непосредственного зачета такого уменьшения против предыдущего прироста стоимости по тому же активу, отраженного непосредственно в составе прочего совокупного дохода как эффект от переоценки основных средств.

Фонд переоценки основных средств относится непосредственно на нераспределенную прибыль после реализации суммы переоценки в момент списания или выбытия актива.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются на основе их стоимости и отражаются по статье прочие операционные доходы/расходы консолидированного отчета о совокупном доходе.

Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация объекта основных средств начинается с момента ввода его в эксплуатацию. Амортизация начисляется по методу равномерного списания в течение следующих сроков полезного использования активов:

- Здания - 40 лет;
- Мебель, офисное и компьютерное оборудование - 3 - 5 лет.
- Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Незавершенное строительство

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной собственности учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной собственности и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Аренда

Основные положения

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

Классификация договора в качестве договора аренды

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды.

Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Актив в форме права пользования

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода. Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

Обязательство по аренде

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.

На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион;
- (e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Упрощения практического характера

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды.

Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как Транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - это незанимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности - это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Гудвил

Гудвил по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвил учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых.

Группа проверяет гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Гудвил распределяется между генерирующими единицами или группами генерирующих единиц, которые, как ожидается, получают преимущества синергетического эффекта от объединения бизнеса. Генерирующие единицы или группы рассматриваются на наиболее низком из уровней, на котором Группа осуществляет контроль над возмещением гудвила, но при этом данный уровень не должен быть выше уровня сегмента. Прибыль или убыток от выбытия какой-либо части бизнеса генерирующей единицы, на которую был распределен гудвил, рассчитывается с учетом балансовой стоимости гудвила, относящегося к выбывающей части бизнеса, который обычно определяется по соотношению стоимости выбывшей части бизнеса и стоимости генерирующей единицы, остающейся после выбытия.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвила, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы предоставленные;
- приобретенные права требования;
- дебиторская задолженность;
- прочая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки

Модель оценки ожидаемых кредитных убытков

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком до 365 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 365 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолта (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Группа опровергает допущения, что дефолт наступает не позже, чем когда финансовый актив просрочен на 90 дней в связи с особенностью ведения деятельности, наличием обеспечительных платежей и сложившейся исторической практикой.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе.

При расчете резервов под кредитные убытки на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

- Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.
- Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности АО Коммерческая недвижимость «Гарант-Инвест» на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения. Данная оценка производится на индивидуальной основе.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные

Авансы полученные представляют собой суммы авансов полученных по договорам операционной аренды. Авансы полученные учитываются по себестоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и
- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиторская задолженность по прочим налогам

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым органам (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Вознаграждения работникам

Расходы на оплату труда и отчисления

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Расходы по пенсионному обеспечению

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Отражение доходов и расходов

Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по всем долговым инструментам по методу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки – это метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства и распределения процентных доходов и процентных расходов на соответствующий период.

Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений на ожидаемый срок действия финансового инструмента до первоначальной стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки Группа оценивает потоки денежных средств с учетом всех договорных условий в отношении финансового инструмента, но не учитывает будущие убытки по кредитам. Такой расчет включает все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента, затраты по сделке, а также все прочие премии или скидки.

Процентные доходы включают проценты по займам предоставленным. В случае, если возникает сомнение в своевременном погашении займов предоставленных, они переоцениваются до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки возмещаемой стоимости.

Группа капитализирует процентные расходы по привлеченным кредитам и займам, связанным со строительством торговых центров.

Прочие доходы и расходы отражаются по методу начисления после предоставления услуги. Этот же принцип применяется в отношении прочих услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

Существенные учетные суждения и оценки

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

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

Оценка по справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков

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

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

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

Информация о переоценке справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков представлена в Примечании 5 «Инвестиционная собственность» и Примечании 6 «Основные средства и нематериальные активы». Информация о допущениях и чувствительности к их изменению раскрыта в Примечании 30 «Справедливая стоимость».

Измерение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

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

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

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

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

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

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

Налоговые обязательства

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

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

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

Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2023 года

Следующие поправки вступают в силу с 1 января 2023 года:

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2);
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8);
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12);
- Международная налоговая реформа - правила направления Pillar 2 (поправка к МСФО (IAS) 12).

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» новый стандарт финансовой отчетности для договоров страхования, который рассматривает вопросы признания и оценки, представления и раскрытия информации. МСФО (IFRS) 17 заменил собой МСФО (IFRS) 4 «Договоры страхования» и применяется ко всем видам договоров страхования (т.е. страхование жизни и страхование, отличное от страхования жизни, прямое страхование и перестрахование) независимо от вида организации, которая выпускает их, а также к определенным гарантиям и финансовым инструментам с условиями дискреционного участия.

Имеется несколько исключений из сферы применения стандарта. МСФО (IFRS) 17 вводит новые учетные требования для банковских продуктов с характеристиками договоров страхования, что может повлиять на определение того, какие инструменты или их компоненты будут относиться к сфере применения МСФО (IFRS) 9 или МСФО (IFRS) 17.

Кредитные карты и аналогичные продукты, которые предоставляют страховое покрытие: большинство эмитентов таких продуктов смогут продолжать применять существующий порядок учета и учитывать их в качестве финансовых инструментов согласно МСФО (IFRS) 9. МСФО (IFRS) 17 исключает из своей сферы применения договоры кредитных карт (или аналогичные договоры, которые закрепляют кредитные соглашения или соглашения об обслуживании платежей), которые отвечают определению договора страхования, в том и только в том случае, если организация не отражает оценку страхового риска, связанного с отдельным клиентом, при определении цены договора с этим клиентом.

Когда страховое покрытие предоставляется в рамках договорных условий кредитной карты, эмитент должен:

- отделить компонент страхового покрытия и применять к нему МСФО (IFRS) 17;
- применять другие стандарты (например, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 15 «Выручка по договорам с покупателями» или МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы») к прочим компонентам.

Кредитные договоры, которые отвечают определению договора страхования, но ограничивают сумму компенсации по страховым случаям суммой, которая в противном случае потребовалась бы для урегулирования обязанности держателя полиса, созданной этим договором (например, кредитов, предусматривающих освобождение от их погашения в случае смерти заемщика), кредитор имеют право выбора применять МСФО (IFRS) 9 или МСФО (IFRS) 17. Такое решение принимается на уровне портфеля и не подлежит пересмотру.

МСФО (IAS) 12 - «Налоги на прибыль»

В мае 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки, которые сужают сферу применения исключения в отношении первоначального признания согласно МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» таким образом, что оно больше не применяется к сделкам, которые приводят к возникновению равновеликих налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

Исключение применяется только в том случае, если признание актива по аренде и обязательства по аренде (либо обязательства по выводу из эксплуатации и компонента актива по выводу из эксплуатации) приводит к возникновению налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц, которые не являются равновеликими.

Организация должна применять поправки в отношении операций, совершенных на дату начала самого раннего из представленных сравнительных периодов или после этой даты.

На начало самого раннего из представленных сравнительных периодов организация также должна признать отложенный налоговый актив (при наличии в будущем достаточной налогооблагаемой прибыли) и отложенное налоговое обязательство в отношении всех вычитаемых и налогооблагаемых временных разниц, связанных с арендой и обязательствами по выводу из эксплуатации.

МСФО (IAS) 8 - «Определение бухгалтерских оценок»

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 8, в которых вводится определение «бухгалтерских оценок». В поправках разъясняется отличие между изменениями в бухгалтерских оценках и изменениями в учетной политике и исправлением ошибок. Кроме того, в документе разъясняется, как организации используют методы измерения и исходные данные для разработки бухгалтерских оценок. МСФО (IAS) 1 и Практические рекомендации № 2 по применению МСФО - «Раскрытие информации об учетной политике»

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО «Формирование суждений о существенности», которые содержат руководство и примеры, помогающие организациям применять суждения о существенности при раскрытии информации об учетной политике. Поправки должны помочь организациям раскрывать более полезную информацию об учетной политике за счет замены требования о раскрытии организациями «значительных положений» учетной политики на требование о раскрытии «существенной информации» об учетной политике, а также за счет добавления руководства относительно того, как организации должны применять понятие существенности при принятии решений о раскрытии информации об учетной политике.

Поправки к МСФО (IAS) 1 применяются в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, однако поправки к Практическим рекомендациям № 2 по применению МСФО содержат необязательное руководство в отношении применения определения существенности к информации об учетной политике, и обязательная дата вступления в силу данных поправок отсутствует.

Данные усовершенствования и поправки не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Международная налоговая реформа - типовые правила направления Pillar 2 (поправки к МСФО (IAS) 12)

В декабре 2021 года Организация экономического сотрудничества и развития (ОЭСР) выпустила проект законодательной базы для глобального минимального налога, который, как ожидается, будет использоваться отдельными юрисдикциями. Цель системы – уменьшить перемещение прибыли из одной юрисдикции в другую, чтобы уменьшить глобальные налоговые обязательства в корпоративных структурах. В марте 2022 года ОЭСР выпустила подробное техническое руководство по правилам направления Pillar 2.

Заинтересованные стороны выразили обеспокоенность перед Советом по МСФО по поводу потенциальных последствий для учета налога на прибыль, особенно учета отложенных налогов, вытекающих из правил направления Pillar 2. В ответ на обеспокоенность заинтересованных сторон 23 мая 2023 года Совет по МСФО опубликовал окончательные поправки к «Реформе международного налогообложения - правила направления Pillar 2».

Поправки вводят обязательное исключение для компаний в отношении признания и раскрытия информации об отложенных налоговых активах и обязательствах, связанных с правилами направления Pillar 2. Исключение вступает в силу немедленно и действует ретроспективно. Поправки также предусматривают дополнительные требования к раскрытию информации в отношении подверженности предприятия уплате налога на прибыль по Pillar 2.

Руководство Группы установило, что Группа не подпадает под действие правил направления ОЭСР Pillar 2, и исключение из признания и раскрытия информации об отложенных налоговых активах и обязательствах, связанных с налогом на прибыль по направлению Pillar 2, не применимо к Группе.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов, поправок к стандартам и разъяснений, выпущенные Советом по МСФО, вступят в силу в будущих отчетных периодах и не применены Группой досрочно:

- Обязательства при продаже с обратной арендой (поправки к МСФО (IFRS) 16), вступают в силу с 1 января 2024 г.;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1, вступают в силу 1 января 2024 года;
- Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу с 1 января 2024 года;
- Договоренности о финансировании поставщиков (поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7), вступают в силу с 1 января 2024 г.;
- Невозможность обмена валюты (поправки к МСФО (IAS) 21), вступают в силу с 1 января 2025 г.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не ожидает, что какие-либо другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2022 года	28 366 858
Изменение справедливой стоимости в течение года	(1 641 527)
Модернизация	747 094
Перевод из незавершенного строительства	2 222 395
Перевод из состава основных средств	3 076
Перевод в состав основных средств	(6 398)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2022 года	29 691 498
Справедливая стоимость на 1 января 2023 года	29 691 498
Изменение справедливой стоимости в течение года	(95 288)
Модернизация	572 555
Приобретение инвестиционной собственности	596 506
Приобретение дочерней компании	364 767
Перевод из незавершенного строительства	1 712 566
Перевод в состав основных средств	(4 850)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2023 года	32 837 754

По состоянию на 31 декабря 2023 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», ООО «КОР ЭКС ПИ» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2022 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», и была основана на рыночной стоимости.

Перевод из незавершенного строительства включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 1 699 759 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 12 807 тыс. рублей (2022 г.: перевод из незавершенного строительства включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 2 222 141 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 254 тыс. рублей).

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм» ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	7 578 884	7 449 624
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Недвижимость и ресурсы»	6 538 185	6 295 145
МФК «West Mall»(в стадии строительства)	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «ГарантСтройИнвест»	5 105 000	3 553 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «Атлантстрой»	4 033 149	4 024 242
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «ТЦ Коломенский»	3 376 470	3 303 546
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «Лендлорд»	1 526 314	1 558 789
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «ТЦ Пражский Град»	1 307 224	1 255 532
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «Стройтехносервис»	815 334	788 026
Офисный центр «Колобовский, 23»	г Москва 1-й Колобовский пер, 23	ООО «Пролетарский- Б»	603 006	-
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А г. Люберцы ул. Инициативная,50	ООО «Тринити»	488 500	474 300
Земельный участок	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	427 000	-
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	194 288	196 294
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	г Москва 1-й Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	190 600	191 300
Офисный центр «Колобовский, 19»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	188 000	135 200
Торговый центр «Смолл Черноморский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН»	185 100	187 100
Торговый центр «Смолл Каширский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский- Б»	165 600	164 600
Торговый центр «Смолл Борисовский»			115 100	114 800
			32 837 754	29 691 498

В течение 2023 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 642 741 тыс. рублей (2022 год: 632 716 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2023 год составила 2 957 555 тыс. рублей (за 2022 год: 2 763 508 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2023	2022
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	794 295	709 564
Торговый центр «Москворечье»	761 566	678 680
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	408 791	410 507
Торговый центр «Ритейл Парк»	364 797	354 724
Торгово-развлекательный комплекс «Перово	178 355	167 296
Торговый центр «Коломенский»	164 946	168 338
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	108 647	102 890
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	55 550	47 981
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	26 182	26 148
Торговый центр «Смолл Каширский»	23 740	23 137
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	23 046	22 944
Торговый центр «Смолл Черноморский»	23 201	21 628
Торговый центр «Смолл Борисовский»	13 899	19 780
Офисный центр «Колобовский 19»	5 700	9 891
Офисный центр «Колобовский 23»	2 590	-
Земельный участок г.Люберцы, ул.Инициативная,50	2 250	-
Итого сумма арендного дохода	2 957 555	2 763 508

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 578 884 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 мая 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 538 185 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 033 149 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 376 470 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 08 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 526 314 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 307 224 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 05 ноября 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 815 334 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Меткомбанк» сроком до 30 сентября 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 603 600 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 мая 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 569 988 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 09 января 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 165 600 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 19 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 449 624 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 мая 2027 года в результате рефинансирования ранее полученного кредита от ПАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 295 145 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 024 242 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 303 546 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 08 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 558 789 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 788 026 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 255 532 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 05 ноября 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 574 694 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 09 января 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 164 600 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 19 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 589 100 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 мая 2026 года.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2022 года	255 813	5 881	515 678	777 372
Приобретение	-	2 887	54 501	57 388
Перевод из инвестиционной собственности	6 398	-	-	6 398
Перевод в инвестиционную собственность	(3 076)	-	-	(3 076)
Переоценка	(8 812)	-	-	(8 812)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(7 929)	-	-	(7 929)
Остаток на 31 декабря 2022 года	242 394	8 768	570 179	821 341
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2022 года	-	3 473	366 851	370 324
Амортизационные отчисления	7 929	1 758	34 378	44 065
Списание накопленной амортизации при переоценке	(7 929)	-	-	(7 929)
Остаток на 31 декабря 2022 года	-	5 231	401 229	406 460
Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года	242 394	3 537	168 950	414 881
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2023 года	242 394	8 768	570 179	821 341
Приобретение	18 495	714	6 617	25 826
Приобретение дочерней компании	-	10	-	10
Перевод из инвестиционной собственности	4 850	-	-	4 850
Переоценка	8 639	-	-	8 639
Выбытие	-	-	(3 399)	(3 399)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(10 229)	-	-	(10 229)
Остаток на 31 декабря 2023 года	264 149	9 492	573 397	847 038
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2023 года	-	5 231	401 229	406 460
Амортизационные отчисления	10 229	1 683	38 089	50 001
Выбытие	-	-	(3 399)	(3 399)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(10 229)	-	-	(10 229)
Остаток на 31 декабря 2023 года	-	6 914	435 919	442 833
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	264 149	2 578	137 478	404 205

Земля и здания Группы были оценены независимым оценщиком. По состоянию на 31 декабря 2023 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», ООО «КОР ЭКС ПИ» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2022 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», и была основана на рыночной стоимости.

За период, завершившийся 31 декабря 2023 года, в остаточную стоимость земли и зданий включена сумма 8 639 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2022 года: отрицательная переоценка в размере 8 812 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2023 года совокупное отложенное обязательство в сумме 1 728 тыс. рублей (31 декабря 2022 года совокупный отложенный актив в сумме 1 762 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки земли и зданий по справедливой стоимости и отражен в составе прочего совокупного дохода.

В случае если бы переоценка стоимости земли и зданий не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий на 31 декабря 2023 составила бы 255 510 тысяч рублей (31 декабря 2022 составила бы 251 206 тысяч рублей).

7. Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представляет собой инвестиции в строительство и переоборудование объектов коммерческой недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду и использовании в собственных нуждах. По завершении работ незавершенное строительство переклассифицируется в инвестиционную собственность или в соответствующую категорию основных средств.

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение 2023 и 2022 года:

	2023	2022
Незавершенное строительство на 1 января	14 089	631 589
Затраты на незавершенное строительство	1 713 412	1 644 895
Перевод в состав инвестиционной собственности	(1 712 566)	(2 222 395)
Перевод в состав прочих активов	-	(40 000)
Незавершенное строительство на 31 декабря	14 935	14 089

Перевод в состав инвестиционной собственности в 2023 году включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 1 699 759 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 12 807 тыс. рублей.

Перевод в состав инвестиционной собственности в 2022 году включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 2 222 141 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 254 тыс. рублей.

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	2023	2022
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	3 418 613	3 148 935
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(33 839)	(31 582)
Итого долгосрочных финансовых активов	3 384 774	3 117 353
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	4 778 514	4 499 151
Приобретенные права требования	58 147	140 259
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(48 463)	(46 783)
Итого краткосрочных финансовых активов	4 788 198	4 592 627
Итого финансовых активов	8 172 972	7 709 980

По состоянию на 31 декабря 2023 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 418 613 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 20,00%, со сроком погашения с августа 2025 года по декабрь 2026 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 256 955 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 148 935 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 15,2%, со сроком погашения с марта 2024 года по ноябрь 2025 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 165 277 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 4 778 514 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 15,2%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2022 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 4 499 151 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,5% до 14,85%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2023 года приобретенные права требования в размере 58 147 тыс. рублей представлены договором об уступке права требования по договору займа в рублях, по ставке 10,5 % со сроком погашения в декабре 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года приобретенные права требования в размере 140 259 тыс. рублей представлены договорами об уступке права требования по договору займа в рублях, по ставке от 10,5 % до 13,5% со сроком погашения в июне 2023 и декабре 2023 года.

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	3 418 613	-	-	3 418 613
Итого Займы, выданные юридическим лицам	3 418 613	-	-	3 418 613
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(33 839)	-	-	(33 839)
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	4 778 514	-	-	4 778 514
Итого Займы, выданные юридическим лицам	4 778 514	-	-	4 778 514
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	58 147	-	-	58 147
Итого Приобретенные права требования	58 147	-	-	58 147
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(48 463)	-	-	(48 463)
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2023 года	8 172 972	-	-	8 172 972

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	3 148 935	-	-	3 148 935
Итого Займы, выданные юридическим лицам	3 148 935	-	-	3 148 935
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(31 582)	-	-	(31 582)
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	4 499 151	-	-	4 499 151
Итого Займы, выданные юридическим лицам	4 499 151	-	-	4 499 151
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	140 259	-	-	140 259
Итого приобретенные права требования	140 259	-	-	140 259
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(46 783)	-	-	(46 783)
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2022 года	7 709 980	-	-	7 709 980

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2023 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	78 365	78 365
Создание резерва	3 937	3 937
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	82 302	82 302

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2022 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	78 671	78 671
Восстановление резерва	(306)	(306)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	78 365	78 365

9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Денежные средства в кассе	62	107
Средства на счетах брокера		
- в рублях	2 075	109
-Текущие счета в банках		
- в рублях	560 845	1 295 861
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 258)	(3 120)
Всего денежных средств и их эквивалентов	561 724	1 292 957

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

По состоянию на 31 декабря 2022 года денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9, за исключением остатка по брокерским счетам в «ИВА Партнерс» в размере 20 тыс. рублей, который отнесен к Стадии 3 с созданием резерва под ожидаемые кредитные убытки в размере 100%.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки денежных средств и их эквивалентов в течение 2023 года и 2022 года:

	2023		2022	
	Средства на счетах брокера	Текущие счета в банках	Средства на счетах брокера	Текущие счета в банках
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на начало периода	20	3 100	-	-
(Восстановление резерва) / создание резерва	(10)	(1 852)	20	3 100
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	10	1 248	20	3 100

10. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	431 265	736 334
Прочая дебиторская задолженность	437 716	-
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(172 371)	(291 982)
Итого дебиторская задолженность	696 610	444 352

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 2023 и 2022года:

	2023	2022
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	291 982	268 941
Создание резерва	2 443	78 393
Восстановление резерва	(122 054)	(55 352)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	172 371	291 982

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2023 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 696 610 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2022 года: дебиторская задолженность в сумме 444 352 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 31 декабря 2023 года дебиторская задолженность в сумме 169 667 тыс. рублей (31 декабря 2022 года: 287 220 тыс. рублей) является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована в размере 100%.

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	258 894	-	-	258 894
Умеренный кредитный риск	-	2 704	-	2 704
Высокий кредитный риск	-	-	169 667	169 667
Валовая балансовая стоимость	258 894	2 704	169 667	431 265
Прочая дебиторская задолженность	437 716	-	-	437 716
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(2 704)	(169 667)	(172 371)
Итого дебиторская задолженность	696 610	-	-	696 610

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	444 352	-	-	444 352
Умеренный кредитный риск	-	4 762	-	4 762
Высокий кредитный риск	-	-	287 220	287 220
Валовая балансовая стоимость	444 352	4 762	287 220	736 334
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(4 762)	(287 220)	(291 982)
Итого дебиторская задолженность	444 352	-	-	444 352

11. Авансы выданные

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	1 258 076	1 366 703
Авансы выданные прочим поставщикам	52 694	52 946
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	-	151 600
Резерв	(82 558)	(11 343)
Итого авансы выданные	1 228 212	1 559 906

По состоянию на 31 декабря 2022 авансы выданные по договорам купли-продажи включают в себя авансы на приобретение доли в уставном капитале в размере 48,65% ООО «ОСБИ-С-М». По состоянию на 31 декабря 2022 года договор купли-продажи доли в уставном капитале расторгнут. По состоянию на 31 декабря 2022 года сумма аванса, подлежащая возврату, составила 151 600 тыс. руб. Возврат аванса произведен в 2023 году.

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение 2023 и 2022 года:

	2023 года	2022 года
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	11 343	12 892
Создание резерва	77 235	12
Восстановление резерва	(6 020)	(1 561)
Резерв под обесценение авансов выданных на 31 декабря	82 558	11 343

12. Прочие активы

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Финансовые прочие активы	251 764	259 039
Задолженность по штрафам к получению	285 295	259 494
За вычетом резерва под обесценение	(33 531)	(455)
Нефинансовые прочие активы	719 796	546 352
НДС к возмещению	603 793	363 497
НДС с авансов полученных	67 187	70 546
Консультационные услуги по привлечению кредитных средств	39 243	95 954
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	616	543
Материалы	3	1 112
Переплата по страховым взносам	-	874
Прочее	33 642	47 443
За вычетом резерва под обесценение	(24 688)	(33 617)
Итого прочих активов	971 560	805 391

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года сумма задолженности по штрафам к получению отнесена к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержена минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам в течение 2023 и 2022 года:

	2023	2022
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	455	-
Создание резерва	33 076	455
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам на 31 декабря	33 531	455

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих нефинансовых активов в течение 2023 и 2022 года:

	2023	2022
Резерв под обесценение на 1 января	33 617	7 162
Создание резерва	661	26 455
Восстановление резерва	(9 590)	-
Резерв под обесценение прочих нефинансовых активов на 31 декабря	24 688	33 617

13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	20 675 225	21 288 443
Долгосрочные займы	5 472	5 646
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	4 686	4 101
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	20 685 383	21 298 190
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	1 136 708	661 917
Краткосрочные займы	42 750	-
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	1 179 458	661 917
Итого привлеченных кредитов и займов	21 864 841	21 960 107

По состоянию на 31 декабря 2023 года привлеченные кредиты в размере 21 811 933 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 1 136 708 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,79 % до 21,75% годовых, со сроком погашения с июля 2025 года по май 2031 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года привлеченные займы в размере 48 222 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 42 750 тыс. рублей) представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 7,5 до 9,0%, годовых, со сроком погашения с декабря 2024 года по ноябрь 2030 года, сумма начисленных процентов составляет 4 686 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 года доля уставном капитале ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» в размере 100% залоговой стоимостью 2 520 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 доля в уставном капитале ООО «ТЦ Коломенский» в размере 100% залоговой стоимостью 90 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 доля в уставном капитале ООО «ТЦ Пражский Град» в размере 100% залоговой стоимостью 90 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 доля в уставном капитале ООО «СРТЦ» в размере 100 % залоговой стоимостью 90 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 9 января 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 доля в уставном капитале ООО «Лендлорд» в размере 100% залоговой стоимостью 178 500 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 5 ноября 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 Доля в уставном капитале ООО «ГарантСтройИнвест» в размере 100% залоговой стоимостью 500 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Банк ВТБ сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 Доля в уставном капитале ООО «Атлантстрой» в размере 100 % залоговой стоимостью 10 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Банк ВТБ сроком до 9 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 Доля в уставном капитале ООО «Ридан» в размере 100 % залоговой стоимостью 500 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 19 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 Доля в уставном капитале ООО «Монитор-Тайм» в размере 100% залоговой стоимостью 4 750 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО ГПБ сроком до 25 мая 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 и 31 декабря 2022 Доля в уставном капитале ООО «Недвижимость и ресурсы» в размере 100% залоговой стоимостью 10 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Промсвязьбанк» сроком до 28 июня 2030 года.

14. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Задолженность по приобретению дочерних компаний	122 215	-
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Задолженность по приобретению дочерних компаний	157 250	-
Торговая кредиторская задолженность	663 461	313 434
Итого кредиторской задолженности	942 926	313 434

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

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	6 489 907	3 030 260
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	6 489 907	3 030 260
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	2 139 712	3 371 272
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	77 999	118 237
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	2 217 711	3 489 509
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	8 707 618	6 519 769

По состоянию на 31 декабря 2023 года, выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 1 198 067 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 5 апреля 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 34 265 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-02 были погашены 25.12.2023 года;
- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 941 645 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 1 356 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-04 были погашены 26.05.2023 года;
- рублевые облигации серии 002P-05 на сумму 1 498 610 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 24 218 тыс. рублей.
- рублевые облигации серии 002P-06 на сумму 1 959 090 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13,00%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 5 мая 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 13 263 тыс. рублей.
- рублевые облигации серии 002P-07 на сумму 3 080 195 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,50% (с 23.08.2024 - 13,00 %). Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 2 августа 2028 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 4 898 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены некоторыми компаниями Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 792 187 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 1 460 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года, выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 2 868 325 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 5 апреля 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 82 023 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-02 на сумму 489 212 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,0%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 25 декабря 2023 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 670 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 542 317 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 624 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-04 на сумму 1 086 515 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 мая 2023 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 12 864 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-05 на сумму 1 399 475 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,75 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 22 056 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 1 445 397 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 11 240 тыс. рублей.

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2023 года авансы полученные в общей сумме 424 539 тыс. рублей (31 декабря 2023 года: 421 604 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

17. Прочие обязательства

	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	240 472	331 423
Обязательство по аренде земли	14 810	22 014
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	8 692	8 627
НДС по авансам и предоплатам	2 556	600
Оценочные обязательства	1 864	-
Прочие обязательства	1 893	1 741
Итого прочих обязательств	270 287	364 405

По состоянию на 31 декабря 2023 в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство в сумме 1 864 тыс рублей, представляющее собой обязательство по оплате штрафных санкций в Департамент строительства г. Москвы.

По состоянию на 31 декабря 2021 в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство по налоговым доначислениям в размере 20 000 тыс. рублей. В 2022 году данное оценочное обязательство восстановлено в связи с исполнением обязательств, возникших в связи с налоговыми доначислениями.

18. Процентные доходы и расходы

	2023	2022
Процентные доходы		
Финансовые активы	1 136 367	1 288 839
Итого процентных доходов	1 136 367	1 288 839
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	2 165 569	2 171 340
Выпущенные долговые ценные бумаги	862 563	840 626
Амортизация долгосрочной кредиторской задолженности	9 963	-
Итого процентных расходов	3 038 095	3 011 966

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за 2023 год в размере 1 034 0963 тыс. рублей (2023 год: 414 889 тыс. рублей) включают доходы от реализации имущества компаний; доходы по штрафам и пеням; доходы от списания кредиторской задолженности; доходы от корректировки налога на имущества за прошлые периоды в связи с пересмотром кадастровой стоимости земельных участков; доходы от получения субсидии из Федерального бюджета; прочие доходы по договорам аренды.

	2023	2022
Доходы от реализации имущества	442 732	5 861
Штрафы и пени	439 105	271 574
Субсидия	72 744	5 000
Корректировка налога на имущество	63 198	-
Доходы от списания кредиторской задолженности	8 111	89 738
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	4 332	21 255
Доход от выкупа ценных бумаг	18	13 864
Бонусы от сторонних организаций	-	235
Прочее	3 856	7 362
Итого прочих операционных доходов	1 034 096	414 889

20. Прочие операционные расходы

	2023	2022
Расходы от реализации имущества	83 333	-
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	52 110	24 056
НДС не принятый к вычету	39 889	12 889
Услуги банков	38 805	22 557
Штрафы и пени	27 013	17 324
Расходы связанные с доначислением налогов	5 959	53 950
Списание дебиторской задолженности	3 380	3 956
Расходы на благотворительность	525	3 900
Убытки от продажи ОФЗ	-	12 515
Прочее	95 946	20 232
Итого прочих операционных расходов	346 690	171 379

21. Общие и административные расходы

	2023	2022
Налоги, за исключением налога на прибыль	176 123	216 013
Заработная плата	161 732	149 139
Реклама и маркетинг	101 636	92 758
Профессиональные услуги	113 486	80 782
Амортизация основных средств	50 001	44 065
Страховые взносы в Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	27 896	27 186
Материальные расходы	20 426	25 533
Расходы на безопасность	23 833	22 333
Страхование	11 278	12 223
Операционная аренда	4 184	7 249
Услуги связи	1 105	1 118
Программное обеспечение	304	676
Прочее	4 625	1 062
Итого общих и административных расходов	696 629	680 137

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2023	2022
Текущие расходы по налогу на прибыль	56 320	52 178
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	47 100	(178 533)
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(1 728)	1 762
Расходы / (возмещения) по налогу на прибыль за год	101 692	(124 593)

Текущая ставка налога на прибыль, применимая к большей части прибыли Группы, составляет 20%.

Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2023	2022
Прибыль / (убыток) по МСФО до налогообложения	182 979	(1 880 096)
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %)	36 596	(376 019)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	65 096	251 426
Расходы / (возмещения) по налогу на прибыль за год	101 692	(124 593)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

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

	31 декабря 2023 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	Отложенный налог, возникший при приобретении дочерних компаний	31 декабря 2022 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу					
Краткосрочные финансовые активы	19 661	(5 968)	-	-	25 629
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 256 151	157 947	-	-	2 098 204
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	1 993	1 993	-	-	-
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 277 805	153 972	-	-	2 123 833
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу					
Переоценка и прочие изменения инвестиционной собственности и основных средств	(4 944 763)	(206 033)	(1 728)	(32 005)	(4 704 997)
Привлеченные кредиты и займы	(26 990)	(6 298)	-	-	(20 692)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(1 003)	12 996	-	-	(13 999)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(4 972 756)	(199 335)	(1 728)	(32 005)	(4 739 688)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 694 951)	(45 363)	(1 728)	(32 005)	(2 615 855)
Отложенные налоговые обязательства	(2 694 951)	(45 363)	(1 728)	(32 005)	(2 615 855)

	31 декабря 2022года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	31 декабря 2021 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Краткосрочные финансовые активы	25 629	6 650	-	18 979
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 098 204	(107 383)	-	2 205 587
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 123 833	(100 733)	-	2 224 566
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка и прочие изменения инвестиционной собственности и основных средств	(4 704 997)	244 442	1 762	(4 951 201)
Привлеченные кредиты и займы	(20 692)	20 203	-	(40 895)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(13 999)	12 726	-	(26 725)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(4 739 688)	277 371	1 762	(5 018 821)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 615 855)	176 638	1 762	(2 794 255)
Отложенные налоговые активы	-	(115 015)	-	115 015
Отложенные налоговые обязательства	(2 615 855)	291 653	1 762	(2 909 270)

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

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

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

23. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000	35 000
Итого уставного капитала	35 000	35 000

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

24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 80 222 тыс. рублей (не аудировано) (31 декабря 2022 года: 59 535 тыс. рублей, не аудировано).

В 2023 и в 2022 годах решения о распределении чистой прибыли компаний Группы не принимались.

25. Гудвил

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2023 года	150 315
Обесценение	(150 315)
Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2023 года	-

По состоянию на 31 декабря 2023 года, по результатам проведенного теста на обесценение, Группой выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис» на сумму 24 834 тыс. рублей, по ООО «РИДАН» на сумму 24 557 тыс. рублей, по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 100 924 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 0 рублей, от приобретения ООО «Ридан» - 0 рублей и от приобретения ООО «Атлантстрой» - 0 рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 200 103 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года гудвил от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 100 924 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс. рублей.

26. Управление рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитный, рыночный, валютный риски, риски ликвидности и процентной ставки), а также операционных и юридических рисков. Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Оценка принимаемого риска также служит основой для оптимального распределения капитала с учетом рисков, ценообразования по операциям и оценки результатов деятельности. Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать надлежащее соблюдение внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционных и юридических рисков.

Концентрация активов

По состоянию на 31 декабря 2023 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 32 837 754 тыс. рублей (31 декабря 2022 года: 29 691 498 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 404 205 тыс. рублей (31 декабря 2022 года: 414 881 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 14 935 тыс. рублей (31 декабря 2022 года: 14 089 тыс. рублей), что в совокупности составляет 74% от активов Группы (31 декабря 2022 года: 72%).

Кредитный риск. Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных заемщиков погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости. Кроме этого, для снижения риска в обеспечение принимается залог имущества и ценных бумаг, поручительство компаний и физических лиц.

Группа подвержена риску досрочного погашения за счет предоставления кредитов с фиксированной или переменной процентной ставкой. Финансовый результат и собственные средства Группы за текущий год и на конец отчетного периода не зависели существенно от изменений в ставках при досрочном погашении, так как такие кредиты отражаются по амортизированной стоимости, а сумма досрочного погашения соответствует или почти соответствует амортизированной стоимости кредитов и займов выданных.

В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, а также тех финансовых инструментов, которые не имеют оценку уровней риска внешним международным рейтинговым агентством, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 90 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 91 до 365 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 365 дней просрочки

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:

Минимальный кредитный риск - активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;

Умеренный кредитный риск - активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;

Высокий кредитный риск - кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Рыночный риск. Группа принимает на себя рыночный риск, связанный с открытыми позициями по процентным, валютным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

Географический риск.

На 31 декабря 2023 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

На 31 декабря 2022 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

Валютный риск. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2023 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	32 837 754	-	-	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	404 205	-	-	404 205
Незавершенное строительство	14 935	-	-	14 935
Долгосрочные финансовые активы	3 384 774	-	-	3 384 774
Денежные средства и их эквиваленты	561 724	-	-	561 724
Краткосрочные финансовые активы	4 788 198	-	-	4 788 198
Дебиторская задолженность	696 610	-	-	696 610
Авансы выданные	1 228 212	-	-	1 228 212
Прочие активы	971 560	-	-	971 560
Текущие налоговые активы	228	-	-	228
Итого активов	44 888 200			44 888 200
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	21 864 841	-	-	21 864 841
Кредиторская задолженность	942 926	-	-	942 926
Отложенные налоговые обязательства	2 694 951	-	-	2 694 951
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 707 618	-	-	8 707 618
Авансы полученные	424 539	-	-	424 539
Прочие обязательства	270 287	-	-	270 287
Текущие налоговые обязательства	6 639	-	-	6 639
Итого обязательств	34 911 801			34 911 801
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2023 года	9 976 224			9 976 399

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2022 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	29 691 498	-	-	29 691 498
Основные средства и нематериальные активы	414 881	-	-	414 881
Незавершенное строительство	14 089	-	-	14 089
Долгосрочные финансовые активы	3 117 353	-	-	3 117 353
Гудвил	150 315	-	-	150 315
Денежные средства и их эквиваленты	1 292 957	-	-	1 292 957
Краткосрочные финансовые активы	4 592 627	-	-	4 592 627
Дебиторская задолженность	426 908	17 444	-	444 352
Авансы выданные	1 559 906	-	-	1 559 906
Прочие активы	805 391	-	-	805 391
Текущие налоговые активы	557	-	-	557
Итого активов	42 066 482	17 444	-	42 083 926
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	21 960 107	-	-	21 960 107
Кредиторская задолженность	313 434	-	-	313 434
Отложенные налоговые обязательства	2 615 855	-	-	2 615 855
Выпущенные долговые ценные бумаги	6 519 769	-	-	6 519 769
Авансы полученные	421 604	-	-	421 604
Прочие обязательства	364 405	-	-	364 405
Текущие налоговые обязательства	551	-	-	551
Итого обязательств	32 195 725	-	-	32 195 725
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2022 года	9 870 757	17 444	-	9 888 201

В таблице ниже представлено изменение финансового результата и совокупного дохода в результате возможных изменений обменных курсов, используемых на конец отчетного периода, при том, что все остальные условия остаются неизменными. Разумно возможное изменение курса по каждой валюте определено исходя из анализа исторических данных о предельных колебаниях курсов валюты.

	2023	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	17	14
Ослабление доллара США на 10%	(17)	(14)
	2022	
	Воздействие на убыток до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	1 744	1 396
Ослабление доллара США на 10%	(1 744)	(1 396)

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требований по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств для расчетов с клиентами, при наступлении срока погашения по привлеченным кредитам и займам.

Группа не аккумулирует денежные средства на случай единовременного выполнения обязательств по всем вышеуказанным требованиям, так как, исходя из имеющейся практики, можно с достаточной долей точности прогнозировать необходимый уровень денежных средств для выполнения данных обязательств.

Группа старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из привлеченных кредитов и займов, а также инвестировать средства в диверсифицированные портфели ликвидных активов для того, чтобы иметь возможность быстро и без затруднений выполнить непредвиденные требования по ликвидности.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, которые основаны на дисконтированных денежных потоках.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на конец отчетного периода. Валютные выплаты пересчитываются с использованием курса Банка России на конец отчетного периода.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	198 129	1 561 453	2 638 014	22 432 768	2 670 291	29 500 655
Выпущенные долговые ценные бумаги	705 340	2 612 720	508 070	9 286 680	-	13 112 810
Кредиторская задолженность	25 813	794 898	-	122 215	-	942 926
Итого финансовых обязательств	929 282	4 969 071	3 146 084	31 841 663	2 670 291	43 556 391

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2022 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	150 307	985 871	1 138 085	22 007 459	5 790 528	30 072 250
Выпущенные долговые ценные бумаги	417 727	1 713 271	1 864 176	3 520 726	-	7 515 900
Кредиторская задолженность	64 799	248 635	-	-	-	313 434
Итого финансовых обязательств	632 833	2 947 777	3 002 261	25 528 185	5 790 28	37 901 584

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	32 837 754	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	404 205	404 205
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	14 935	14 935
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 384 774	-	-	3 384 774
Денежные средства и их эквиваленты	561 724	-	-	-	-	-	561 724
Краткосрочные финансовые активы	-	320 086	4 468 112	-	-	-	4 788 198
Дебиторская задолженность	85 620	610 990	-	-	-	-	696 610
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 228 212	1 228 212
Прочие активы	-	-	-	-	-	971 560	971 560
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	228	228
Итого активов	647 344	931 076	4 468 112	3 384 774	-	35 456 894	44 888 200
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	75 674	489 962	613 822	18 207 920	2 477 463	-	21 864 841
Кредиторская задолженность	25 813	794 898	-	122 215	-	-	942 926
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 694 951	2 694 951
Выпущенные долговые ценные бумаги	636 300	2 141 699	-	5 929 619	-	-	8 707 618
Авансы полученные	-	-	-	-	-	424 539	424 539
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	6 639	6 639
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	270 287	270 287
Итого обязательств	737 787	3 426 559	613 822	24 259 754	2 477 463	3 396 416	34 911 801
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2023 года	(90 443)	(2 495 483)	3 854 290	(20 874 980)	(2 477 463)	32 060 478	9 976 399
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2023 года	(90 443)	(2 585 926)	1 268 364	(19 606 616)	(22 084 079)	9 976 399	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	29 691 498	29 691 498
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	414 881	414 881
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	14 089	14 089
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 117 353	-	-	3 117 353
Гудвил	-	-	-	-	-	150 315	150 315
Денежные средства и их эквиваленты	1 292 957	-	-	-	-	-	1 292 957
Краткосрочные финансовые активы	-	186 882	4 405 745	-	-	-	4 592 627
Дебиторская задолженность	102 096	342 256	-	-	-	-	444 352
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 559 906	1 559 906
Прочие активы	-	-	-	-	-	805 391	805 391
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	557	557
Итого активов	1 395 053	529 138	4 405 745	3 117 353	-	32 636 637	42 083 926
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	54 666	226 370	320 495	17 829 608	3 528 968	-	21 960 107
Кредиторская задолженность	64 799	248 635	-	-	-	-	313 434
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 615 855	2 615 855
Выпущенные долговые ценные бумаги	412 984	1 453 689	1 622 836	3 030 260	-	-	6 519 769
Авансы полученные	-	-	-	-	-	421 604	421 604
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	551	551
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	364 405	364 405
Итого обязательств	532 449	1 928 694	1 943 331	20 859 868	3 528 968	3 402 415	32 195 725
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2022 года	862 604	(1 399 556)	2 462 414	(17 742 515)	(3 528 968)	29 234 222	9 888 201
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2022 года	862 604	(536 952)	1 925 462	(15 817 053)	(19 346 021)	9 888 201	

Концентрация активов Группы на объектах недвижимости в значительной мере влияет на позицию Группы по ликвидности. Несмотря на разрывы ликвидности, отраженные в представленном выше анализе, Группа способна погашать текущие обязательства за счет средств, получаемых в виде платежей от сдачи инвестиционной собственности в аренду.

Риск процентной ставки. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки.

Группа подвержена процентному риску в первую очередь в результате своей деятельности по предоставлению займов по фиксированным процентным ставкам в суммах и на сроки, отличающиеся от сумм и сроков привлечения средств под фиксированные процентные ставки. На практике процентные ставки, как правило, устанавливаются на короткий срок. Кроме того, процентные ставки, зафиксированные в условиях договоров, как по активам, так и по обязательствам, нередко пересматриваются на основе взаимной договоренности в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непроцентные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	32 837 754	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	404 205	404 205
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	14 935	14 935
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 384 774	-	-	3 384 774
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	561 724	561 724
Краткосрочные финансовые активы	-	320 086	4 468 112	-	-	-	4 788 198
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	696 610	696 610
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 228 212	1 228 212
Прочие активы	-	-	-	-	-	971 560	971 560
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	228	228
Итого активов	-	320 086	4 468 112	3 384 774	-	36 715 228	44 888 200
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	75 674	489 962	613 822	18 207 920	2 477 463	-	21 864 841
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	942 926	942 926
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 694 951	2 694 951
Выпущенные долговые ценные бумаги	636 300	2 141 699	-	5 929 619	-	-	8 707 618
Авансы полученные	-	-	-	-	-	424 539	424 539
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	6 639	6 639
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	270 287	270 287
Итого обязательств	711 974	2 631 661	613 822	24 137 539	2 477 463	4 339 342	34 911 801
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2023 года	(711 974)	(2 311 575)	3 854 290	(20 752 765)	(2 477 463)	32 375 886	9 976 399
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2023 года	(711 974)	(3 023 549)	830 741	(19 922 024)	(22 399 486)	9 976 399	

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	29 691 498	29 691 498
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	414 881	414 881
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	14 089	14 089
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 117 353	-	-	3 117 353
Гудвил	-	-	-	-	-	150 315	150 315
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	1 292 957	1 292 957
Краткосрочные финансовые активы	-	186 882	4 405 745	-	-	-	4 592 627
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	444 352	444 352
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 559 906	1 559 906
Прочие активы	-	-	-	-	-	805 391	805 391
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	557	557
Итого активов	-	186 882	4 405 745	3 117 353	-	34 373 946	42 083 926
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	54 666	226 370	320 495	17 829 608	3 528 968	-	21 960 107
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	313 434	313 434
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 615 855	2 615 855
Выпущенные долговые ценные бумаги	412 984	1 453 689	1 622 836	3 030 260	-	-	6 519 769
Авансы полученные	-	-	-	-	-	421 604	421 604
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	551	551
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	364 405	364 405
Итого обязательств	467 650	1 680 059	1 943 331	20 859 868	3 528 968	3 715 849	32 195 725
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2022 года	(467 650)	(1 493 177)	2 462 414	(17 742 515)	(3 528 968)	30 658 097	9 888 201
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2022 года	(467 650)	(1 960 827)	501 587	(17 240 928)	(20 769 896)	9 888 201	

По состоянию на 31 декабря 2023 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 847 784 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в декабре 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 3 045 321 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2026 года;
- кредит в рублях, в размере 5 275 881 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банк по ставке ключевая ЦБ+2,25%, со сроком погашения в мае 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 2 428 684 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 244 864 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в январе 2029 года;
- кредит в рублях, в размере 292 811 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+4,75%, со сроком погашения в мае 2026 года;

- кредит в рублях, в размере 76 633 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3,75%, со сроком погашения в январе 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 3 520 000 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3 %, со сроком погашения в июне 2030 года;
- кредит в рублях, в размере 645 297 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в ноябре 2029 года;
- кредит в рублях, в размере 395 000 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в сентябре 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 899 649 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в декабре 2028 года;
- кредит в рублях в размере 289 573 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в декабре 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 3 083 583 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2026 года;
- кредит в рублях, в размере 5 316 586 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банк по ставке ключевая ЦБ+2,25%, со сроком погашения в мае 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 2 418 168 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 255 289 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в январь 2029 года;
- кредит в рублях, в размере 307 010 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+5,75%, со сроком погашения в мае 2026 года;
- кредит в рублях, в размере 90 133 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3,75%, со сроком погашения в июле 2026 года;
- кредит в рублях, в размере 3 736 857 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3 %, со сроком погашения в июне 2030 года;
- кредит в рублях, в размере 686 844 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в ноябре 2029 года;

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок по финансовым инструментам. В таблице ниже представлены процентные ставки на основе отчетов, которые были проанализированы ключевыми руководителями Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года.

	Рубли
Займы выданные	15,7%
Привлеченные кредиты и займы	16,55%
Выпущенные долговые ценные бумаги	11,01%

По состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Рубли
Займы выданные	12,48%
Привлеченные кредиты и займы	9,87%
Выпущенные долговые ценные бумаги	12,11%

Изменения в оценках и суждениях связанные с пандемией COVID-19 и текущей геополитической ситуацией.

С конца февраля 2023 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации. Введенные экономические санкции предусматривают в том числе частичное блокирование золотовалютных резервов ЦБ РФ, ограничение доступа РФ к мировому рынку капитала, ограничение на совершение инвестиций и расчетов в долларах США и Евро, отключение работы системы SWIFT для отдельных российских банков, ограничение на проведение операций с международными клиринговыми организациями, вызывающие разрушение устоявшихся платежных цепочек, возникновение затруднений с платежами в долларах США и Евро, неплатежи (задержки плановых платежей) по ценным бумагам.

В ответ на указанные риски и санкции Правительство Российской Федерации и Банк России приняли комплекс стабилизационных мер для обеспечения макроэкономической устойчивости и стабильности финансовой системы РФ, в том числе временное введение запретов на ряд операций с нерезидентами и расчеты в долларах США и Евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, введение обязательной продажи валютной выручки, временную приостановку биржевых торгов, ограничение раскрытия определенной статистической информации о макроэкономических показателях, а также финансовой и нефинансовой информации организаций.

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

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

Пандемия коронавируса (COVID-19) предполагает различные меры по предотвращению, сдерживанию и подавлению ее распространения, включая транспортные ограничения, временное закрытие различных организаций, ограничения на проведения собраний и встреч, карантин и изоляцию.

Деятельность Группы в период карантинных мер не прекращалась. Все операции, необходимые для осуществления деятельности, проводились сотрудниками в удаленном режиме, что позволило сохранить бесперебойность и непрерывность бизнес-процессов.

Группа на постоянной основе осуществляет мониторинг финансового состояния крупных дебиторов и заемщиков Группы, а также проводит регулярный мониторинг остатков по счетам основных контрагентов, контролирует объемы выручки/денежных потоков.

27. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

- соблюдение требований Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» к минимальному размеру уставного капитала;
- обеспечение непрерывности деятельности Группы, гарантируя тем самым доходы акционерам;
- обеспечение соответствующего дохода акционерам путем определения стоимости услуг аренды. Группа управляет капиталом на основе соотношения собственного капитала и заемных средств.

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль / (убыток).

Минимальный размер уставного капитала для непубличных акционерных обществ определен статьей 26 Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и составляет не менее стократной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату государственной регистрации материнской Компании Группы - 10 тыс. рублей. При управлении капиталом руководство Группы обязано соблюдать требования указанного Федерального закона в части величины чистых активов. В случае если стоимость чистых активов Компании станет меньше ее уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов Компании окажется меньше его уставного капитала, Компания не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязана принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости ее чистых активов или о ликвидации Компании.

28. Условные обязательства

Юридические вопросы. В ходе обычной деятельности Группа является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства Группы, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы в будущем. Исходя из собственной оценки, а также из рекомендаций внутренних и внешних профессиональных консультантов руководство Группы считает, что разбирательства по ним не приведут к существенным убыткам для Группы, и, соответственно, не сформировало резерв по данным разбирательствам в консолидированной финансовой отчетности.

Налоговое законодательство. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверки могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 31 декабря 2023 года руководство Группы считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Обязательства по краткосрочной аренде. По состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	62	561 662	561 724
Финансовые активы	-	8 424 736	8 424 736
Дебиторская задолженность	-	696 610	696 610
Итого финансовых активов	62	9 683 008	9 683 070
Нефинансовые активы			35 205 130
Итого активов			44 888 200

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	107	1 292 850	1 292 957
Финансовые активы	-	7 709 980	7 709 980
Дебиторская задолженность	-	444 352	444 352
Итого финансовых активов	107	9 447 182	9 447 289
Нефинансовые активы			32 636 637
Итого активов			42 083 926

30. Справедливая стоимость

Инвестиционная собственность и основные средства.

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

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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2023	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,8%	5%	(361 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	282 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(110 000)
	Увеличение ставок аренды		20-540 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	595 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(249 000)
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	2,84%	5%	(282 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	269 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(95 000)
	Увеличение ставок аренды		8,5-360 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	511 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(214 000)
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,73%	5%	(174 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	123 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(71 000)
	Увеличение ставок аренды		3,2-324 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	257 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(126 000)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,28%	5%	(166 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	132 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(58 000)
	Увеличение ставок аренды		12,6-288 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	364 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(104 000)
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,85%	5%	(70 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	48 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(22 000)
	Увеличение ставок аренды		16-504 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	93 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(50 000)
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	5%	(35 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	26 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(12 000)
	Увеличение ставок аренды		12-249 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	43 000
	Увеличение ставки		10,0%	0,5%	(27 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	капитализации				
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,65%	5%	(75 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	44 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(19 000)
	Увеличение ставок аренды		2,5-240 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	104 000
Объект на ул. Лобачевского	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(43 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(70 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	168 000
	Рост ставки дисконтирования		15,5%	0,5%	(73 000)
	Увеличение ставок аренды		10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	529 000
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(161 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	900
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 500)
	Увеличение ставок аренды		25 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	26 300
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(6 200)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	4 700
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 200)
	Увеличение ставок аренды		31-40 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	32 900
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 800)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	6 400
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 200)
	Увеличение ставок аренды		36-76 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 700
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 700)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	12,8%	5%	(27 100)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	12 100
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(8 400)
	Увеличение ставок аренды		27-294 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	39 300
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(14 900)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	4 200
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		27-36 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 600

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

ТЦ Смолл Каширский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(3 600)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	16,6%	5%	(8 800)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	6 500
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(2 800)
	Увеличение ставок аренды		50-180 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	14 700
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 100)
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение доли свободных помещений	Сравнительный	0%	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		30 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	Не применимо
	МФЦ «Колобовский, 23»	Увеличение доли свободных помещений		0%	-
Увеличение коэффициента роста			4,5%	-	Не применимо
Рост ставки дисконтирования		Сравнительный	-	0,5%	Не применимо
Увеличение ставок аренды			10,5-18,9 тыс. руб.	10%	Не применимо
Увеличение ставки капитализации			за кв. м. без НДС	0,5%	Не применимо
Объект в Люберцах		Увеличение доли свободных помещений		-	5%
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	66 000
	Рост ставки дисконтирования	Доходный	18,00%	0,5%	(34 000)
	Увеличение ставок аренды		22-40 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	287 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(92 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2022 года:

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2022	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость	
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	2,7%	5%	(30 000)	
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	55 000	
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(110 000)	
	Увеличение ставок аренды		10-497 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	665 000	
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(262 000)	
	Увеличение доли свободных помещений		Доходный	3,4%	5%	(40 000)
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение коэффициента роста	Доходный	4,5%	1%	80 000	
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(100 000)	
	Увеличение ставок аренды		5-333 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	490 000	
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(220 000)	
	Увеличение доли свободных помещений		Доходный	8%	5%	(154 000)
	Увеличение коэффициента роста		Доходный	4,5%	1%	164 000
Рост ставки дисконтирования	14%	0,5%		(72 000)		
Увеличение ставок аренды	3-327 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%		298 000		
Увеличение ставки капитализации	9%	0,5%		(139 000)		
Увеличение доли свободных помещений	Доходный	5,55%		5%	(169 000)	
Увеличение коэффициента роста	Доходный	4,5%		1%	133 000	
Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(58 000)		
Увеличение ставок аренды		12-288 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	339 000		
Увеличение ставки капитализации		9%	0,5%	(112 000)		
Увеличение доли свободных помещений		Доходный	5,3%	5%	(15 000)	
Увеличение коэффициента роста		Доходный	4,5%	1%	10 000	
Рост ставки дисконтирования	14%		0.5%	(23 000)		
Увеличение ставок аренды	15-480 тыс. руб. за кв. м. без НДС		10%	131 000		
Увеличение ставки капитализации	9,5%		0,5%	(55 000)		
Увеличение доли свободных помещений	Доходный		-	5%	(4 000)	
Увеличение коэффициента роста	Доходный		4,5%	1%	14 000	
Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(12 000)		
Увеличение ставок аренды		9-240 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	73 000		
Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(28 000)		

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1%	5%	(8 000)
	Увеличение коэффициента роста		4%	1%	10 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(18 000)
	Увеличение ставок аренды		6-216 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	151 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0.5%	(44 000)
	Увеличение доли свободных помещений		-	5%	(24 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	127 000
Объект на ул. Лобачевского	Рост ставки дисконтирования	Доходный	15%	0.5%	(66 000)
	Увеличение ставок аренды		10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	530 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0.5%	(162 000)
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	10 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(3 600)
	Увеличение ставок аренды		25 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	27 200
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение ставки капитализации	Доходный	9%	0.5%	(7 100)
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	7 900
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(3 300)
	Увеличение ставок аренды		31-37 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	21 700
	Увеличение ставки капитализации		9%	0.5%	(6 500)
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение коэффициента роста	Доходный	4,5%	1%	8 3000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(3 300)
	Увеличение ставок аренды		36-76 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	22 800
	Увеличение ставки капитализации		9%	0.5%	(6 300)
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		15,9%	5%	(27 100)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	14 000
ТЦ Смолл Черноморский	Рост ставки дисконтирования	Доходный	14%	0.5%	(8 300)
	Увеличение ставок аренды		27-280 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	48 000
	Увеличение ставки капитализации		9%	0.5%	(16 000)
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	4 900
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		27-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 400
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	4 900
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		27-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 400
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	4 900
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(2 000)
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение ставок аренды	Доходный	27-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 400
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	4 900
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		27-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 400
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	4 900

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2023 года (в тысячах российских рублей)

ТЦ Смолл Каширский	Увеличение ставки капитализации		9%	0.5%	(3 900)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(8 600)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	6 400
	Рост ставки дисконтирования		14%	0.5%	(2 900)
	Увеличение ставок аренды		39-175 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	16 400
	Увеличение ставки капитализации		9%	0.5%	(5 600)
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение доли свободных помещений	Сравнительный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	2 400
	Рост ставки дисконтирования		-	0.5%	(1 100)
	Увеличение ставок аренды		27 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	5 000
	Увеличение ставки капитализации		-	0.5%	(2 100)

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 31 декабря 2023 года:

Третий уровень

Нефинансовые активы

Инвестиционная недвижимость	32 837 754
Основные средства (земля и здания)	404 205

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 31 декабря 2022 года:

Третий уровень

Нефинансовые активы

Инвестиционная недвижимость	29 691 498
Основные средства (земля и здания)	414 881

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

	31 декабря 2022 года	Амортизационные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модернизация/перевод	Приобретение	Выбытие	31 декабря 2023 года
Инвестиционная недвижимость	29 691 498	-	(95 288)	2 285 120	961 274	(4 850)	32 837 754
Основные средства (земля и здания)	242 394	(10 229)	8 639	4 850	18 637	-	264 291

	31 декабря 2021 года	Амортизационные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модернизация/перевод	Выбытие	31 декабря 2022 года
Инвестиционная недвижимость	28 366 858	-	(1 641 527)	2 972 565	(6 398)	29 691 498
Основные средства (земля и здания)	255 813	(7 929)	(8 812)	6 398	(3 076)	242 394

Финансовые инструменты

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

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	2023	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	8 172 972	8 172 972
Дебиторская задолженность	696 610	696 610
Прочие финансовые активы	251 764	251 764
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	21 864 841	21 864 841
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 707 618	8 707 618
Кредиторская задолженность	942 926	942 926

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года:

	2022	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	7 709 980	7 709 980
Дебиторская задолженность	444 352	444 352
Прочие финансовые активы	259 039	259 039
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	21 960 107	21 960 107
Выпущенные долговые ценные бумаги	6 519 769	6 519 769
Кредиторская задолженность	313 434	313 434

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

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

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

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

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

Выпущенные долговые ценные бумаги. Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2023 года и 31 декабря 2022 года незначительно отличается от их балансовой стоимости

31.Операции со связанными сторонами

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

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

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2023 года и на 31 декабря 2022 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2023 года	31 декабря 2022 года
Финансовые активы	6 348 513	5 629 402	313 946	368 756
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	172 538	447 963
Дебиторская задолженность	1 366	2 904	9 583	27 253
Привлеченные займы и кредиты	-	-	890 760	1 034 031
Кредиторская задолженность	11 696	2 407	13	13
Авансы полученные	-	-	1 119	899

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 2023 год:

	Акционеры	Прочие связанные лица
	2023	2023
Финансовые активы на 1 января 2023 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)		
Выданные займы на 01.01.2023	5 686 563	372 518
Выдано займов	5 554 763	
Начислено процентов	767 028	34 231
Амортизация займов	37 121	3 721
Погашено займов и процентов	(5 632 912)	(93 352)
Выданные займы на 31.12.2023	6 412 563	317 117
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2023	(57 161)	(3 762)
Изменение резерва	(6 889)	591
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2023	(64 050)	(3 171)
Финансовые активы на 31 декабря 2023 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	6 348 513	313 946

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 2022 год:

	Акционеры	Прочие связанные лица
	2023	2023
Финансовые активы на 1 января 2022 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)		
Выданные займы на 01.01.2022	5 621 008	433 446
Выдано займов	2 663 835	-
Начислено процентов	853 655	45 337
Амортизация займов	(46 218)	(3 206)
Погашено займов и процентов	(3 405 717)	(103 059)
Выданные займы на 31.12.2022	5 686 563	372 518
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2022	(56 043)	(4 340)
Изменение резерва	(1 118)	578
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2022	(57 161)	(3 762)
Финансовые активы на 31 декабря 2022 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 629 402	368 756

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2023 году составили 44 771 тыс. рублей (за 2022 год: 39 905 тыс. рублей).

32. Приобретение дочерних компаний

12 июля 2023 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Тринити». По условиям договора стоимость вознаграждения составляет 357 250 тыс. рублей, при этом вознаграждение будет выплачиваться по следующему графику: 31 декабря 2024 года - 157 200 тыс. рублей, 31 марта 2025 года - 180 000 тыс. рублей.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов на дату приобретения представлена следующим образом:

	12 июля 2023 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	184 701
Основные средства и нематериальные активы	10
Итого внеоборотных активов	184 711
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	406
Прочие активы	70
Итого оборотных активов	476
Итого активов	185 187
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные займы	42 750
Отложенное налоговое обязательство	32 005
Итого долгосрочных обязательств	74 755
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	56
Прочие обязательства	941
Итого краткосрочных обязательств	997
Итого обязательств	75 752
Итого чистых активов	109 435
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	109 435
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	20 000
Отложенное вознаграждение	269 501
Поступление денежных средств и их эквивалентов	406
Чистый отток денежных средств	19 594
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов	180 066

Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов в сумме 180 066 тыс. рублей. отражено в составе инвестиционной собственности, т.к. данное превышение является стоимостью земельного участка, принадлежащего ООО «Тринити».

33. События после отчетной даты

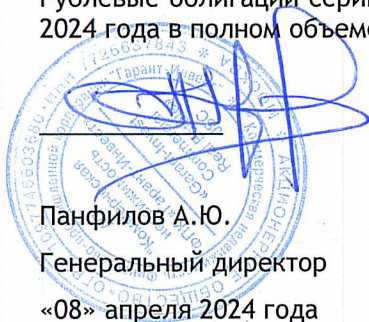
9 января 2024 года подписано соглашение о кредитовании между АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и АО «БКС Банк» на сумму 1 млрд. рублей со сроком погашения до 28.06.2024.

26 марта 2024 года размещен облигационный заем серии 002P, регистрационный номер выпуска 4B02-08-71794-N-002P от 15.02.2024 со сроком погашения в 720 день. Объем выпуска составляет 3 000 000 шт. Номинальная стоимость каждой размещаемой бумаги - 1 000 рублей.

В течение первого квартал 2024 года были привлечены кредиты от КБ "Гарант-Инвест" (АО) на общую сумму 280 млн. рублей, а также были погашены кредиты от КБ "Гарант-Инвест" (АО) на общую сумму 652 млн. рублей.

Рублевые облигации серии 002P-03 погашены в соответствии с графиком погашения 26 марта 2024 года в полном объеме.

Рублевые облигации серии 001P-05 погашены в соответствии с графиком погашения 05 апреля 2024 года в полном объеме



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«08» апреля 2024 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер