

Финансовые и операционные результаты АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» по МСФО

2022 год

Апрель 2023

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» представляет **Консолидированную финансовую отчетность по МСФО за 2022 год.**

В условиях турбулентного 2022 года, года глобальных изменений и новых серьезных вызовов для всех сфер бизнеса, включая рынок коммерческой недвижимости, АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» придерживалась своих основополагающих целей, реализуя программы строительства новых и реновации действующих многофункциональных районных комьюнити-центров. Несмотря на внешние факторы, которые продолжают оказывать влияние на Компанию, мы стремились не только к сохранению устойчивых позиций на рынке, но искали новые возможности для роста и развития.

Арендный доход

2 763 млн
руб.

за 12 месяцев 2022г.

ЕБИТДА

3 027 млн
руб.

за 12 месяцев 2022г.

**Выплачено по
облигациям**

3,6 млрд
руб.

за 12 месяцев 2022г.

**Запас
ликвидности**

1,3 млрд
руб.

на конец 2022г.

Посещаемость

36,5 млн
чел.

за 12 месяцев 2022г.

Вакантность ТЦ

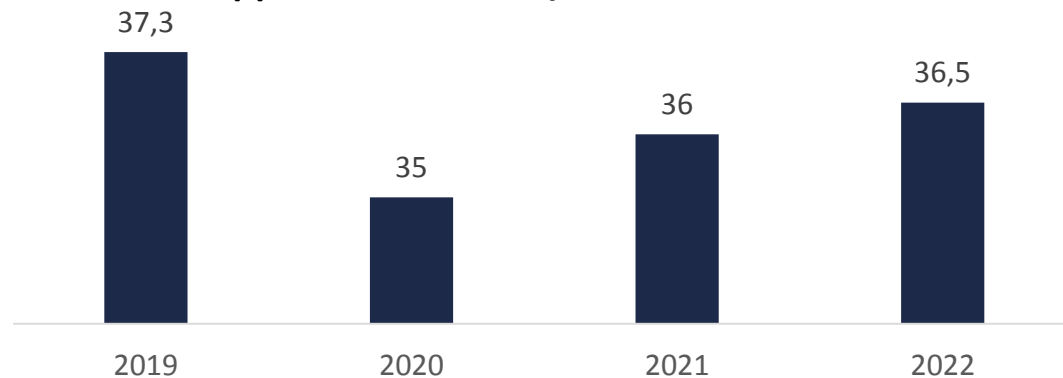
2,6 %

на конец 2022г.

Посещаемость

- Результаты 2022 года показывают, что несмотря на новые вызовы, с которыми столкнулась российская экономика, бизнес-модель АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» продолжает демонстрировать свою устойчивость перед внешними потрясениями, что обеспечивает неослабевающий интерес покупателей к торговым центрам Компании – их посещаемость выросла до 36,5 млн чел. или на 1,4% LFL.
- Высокие показатели посещаемости торговых центров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» обеспечивают стабильность финансовых показателей Компании.

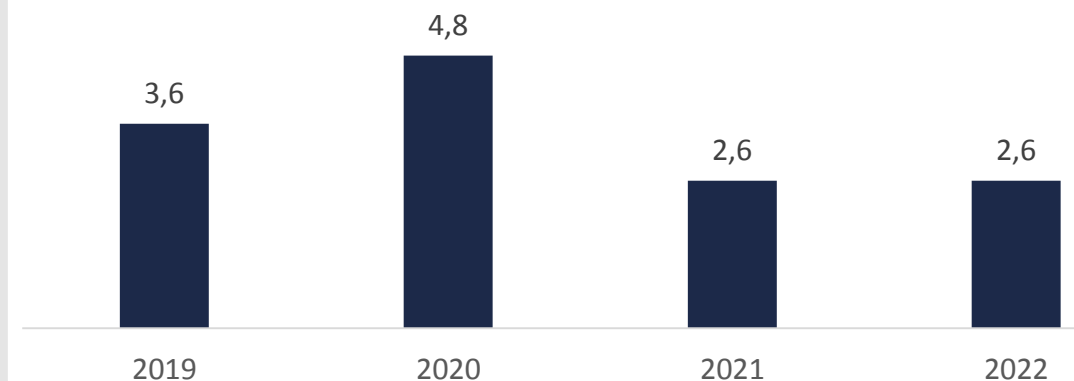
Динамика посещаемости, млн чел.



Вакантность

- Торговые центры АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» исторически имеют показатель вакантности ниже рынка, что связано с рядом факторов:
 - Максимальная посещаемость (более 36,5 млн. человек в год);
 - Отличное месторасположение;
 - География: Москва (внутри МКАД);
 - Небольшой размер (до 50 тыс. кв.м., 40-120 арендаторов на один ТЦ);
 - Эффективное управление ТЦ;
 - Успешный пул арендаторов (популярные бренды среднего уровня);
 - Пакетные/портфельные сделки с ключевыми арендаторами.

Динамика вакантности, %

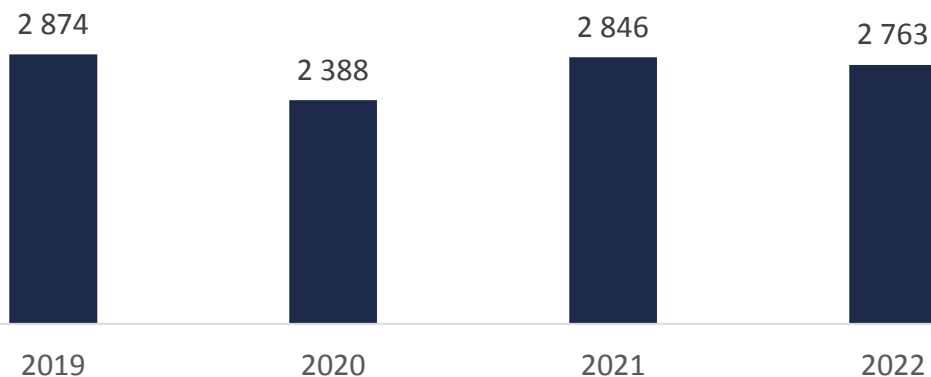




Выручка

- Выручка торговых центров ФПК «Гарант-Инвест» неуклонно росла в последние годы. Этому способствовала положительная динамика основных операционных показателей Компании – посещаемости и вакантности арендопригодных площадей. Исключение составил 2020 год, когда введенные антиковидные ограничения прервали восходящий тренд оборотов Компании.

Динамика выручки, млн руб.

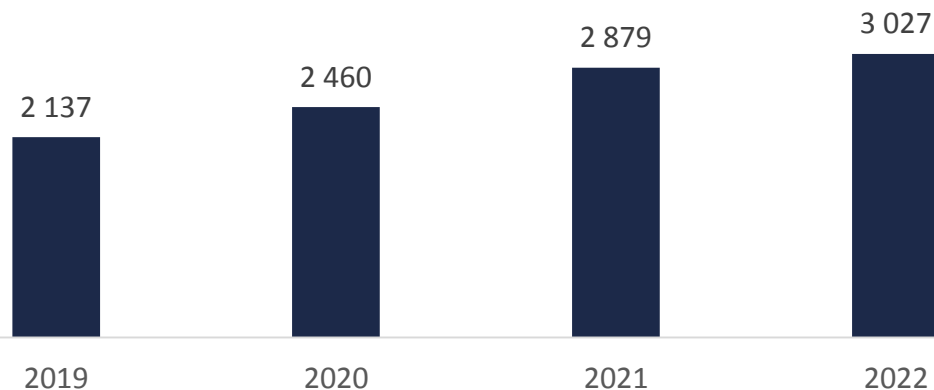


- События 2022 года оказали влияние на операционные результаты Компании. Экономические проблемы привели к снижению в целом оборота торговых центров Компании на 2,9% LFL. Вместе с тем, сопоставление текущих показателей с уровнем 2020 года (пандемия COVID-19, локдаунд) показывает, что нынешняя ситуация оказывает на бизнес ФПК «Гарант-Инвест» гораздо меньшее воздействие, нежели коронакризис.

ЕБИТДА

- Согласно принятой в Компании методологии, показатель ЕБИТДА рассчитывается консервативным способом и не учитывает эффект от переоценки инвестиционной собственности ФПК «Гарант-Инвест». Вместе с тем, данный параметр учитывает доходы, получаемые Компанией от ее финансовых активов.

Динамика ЕБИТДА, млн руб.

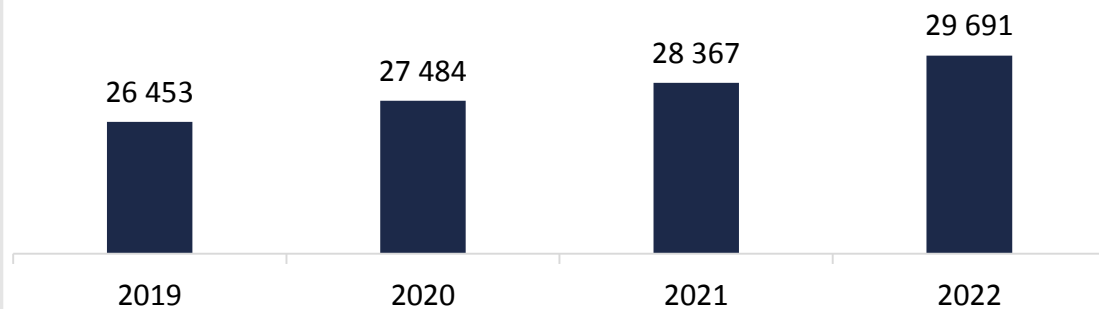


- Несмотря на снижение выручки, показатель ЕБИТДА вырос на 5,1% по сравнению с 2021 годом, в том числе, за счет роста неарендных доходов, а также доходов от финансовых активов Компании. Достигнув уровня в 3 млрд. руб., ЕБИТДА 2022 года стала самым высоким значением данного параметра за всю историю существования Компании.

Активы

- Основную долю в структуре активов Компании занимают внеоборотные активы. В структуре внеоборотных активов, в свою очередь, почти 90% составляет инвестиционная собственность, которая на ежегодной основе оценивается независимыми оценщиками доходным методом.
- Стоимость инвестиционной собственности с начала года выросла на 1 324 млн руб. или почти на 5%. Рост стоимости был обусловлен, прежде всего, завершением первого этапа строительства МФК WESTMALL.

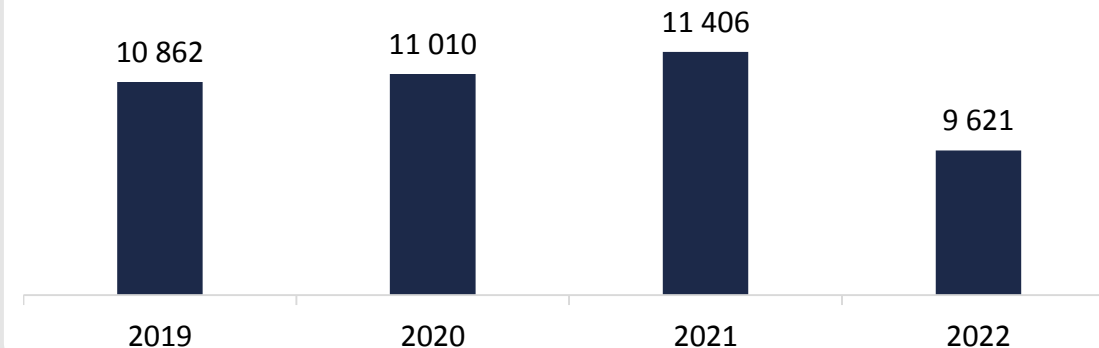
Динамика стоимости инвестиционной недвижимости, млн руб.



Чистые активы

- Чистые активы АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» за 2022 год снизились под влиянием полученного убытка.
- Несмотря на рекордную величину EBITDA, чистый финансовый результат Компании за 2022 год был отрицательным и составил (1 756) млн руб. Это стало, прежде всего, результатом следующих моментов:
 - › повышенной процентной нагрузки по обслуживанию долга Компании, зависящей от динамики ключевой ставки ЦБ (этот параметр в 2022 году доходил до 20%)
 - › отрицательной переоценки инвестиционной стоимости Компании, в размере 1 642 млн руб., как следствие роста отраслевых рисков (технически это реализовалось в виде роста ставки дисконтирования и показателя cap rate)
 - › зафиксированного обесценения гудвилла в размере 200 млн руб.
- В отсутствие только последних двух факторов, формирующих так называемый «бумажный убыток», чистый финансовый результат Компании за 2022 год был бы положительным.

Динамика чистых активов, млн руб.



Долговые обязательства

- Компания осуществляет активное управление долговым портфелем с целью оптимизации и равномерного распределения во времени кредитной нагрузки, уменьшения процентных платежей и снижения доли амортизации основного долга.

Чистый долг, млн руб.

	2019	2020	2021	2022
Кредиты и займы	14 955	16 139	18 406	21 960
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 280	7 724	7 770	6 520
Общий долг	22 235	23 863	26 176	28 480
Денежные средства на конец периода	729	533	926	1 293
Чистый долг	21 506	23 330	25 250	27 187

- Рост консолидированного чистого долга на 1 937 млн рублей на отчетную дату произошел вследствие инвестиций, проводимых Компанией в программу реновации существующих торговых центров, а также строительства МФК WESTMALL. При этом, величина чистого долга без учета кредита под строительство МФК WESTMALL составила бы 23 450 млн руб. Таким образом, без осуществления работ над новым проектом, величина чистого долга сократилась бы.
- Доля долгосрочного долга в структуре обязательств составила 86%.
- Объем денежных средств на счетах Компании на конец отчетного периода составил 1 293 млн. рублей, что на 40% выше аналогичного показателя на начало года.

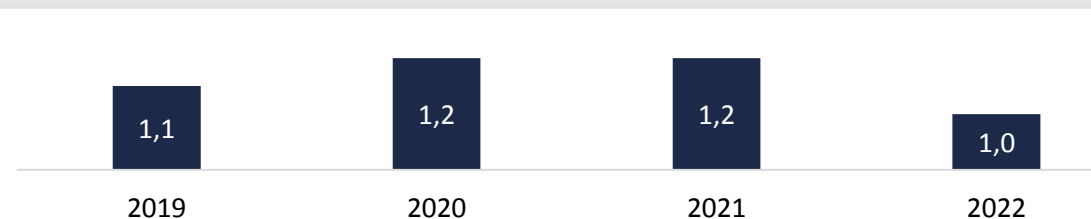
Чистый долг/ЕБИТДА

- В 2022 году показатель «Чистый долг/ЕБИТДА» составил 9,0. Рост данного параметра связан с ростом значения чистого долга ввиду активной реализации инвестиционной программы, включающей в том числе проект МФК WESTMALL. Без учета кредита под строительство МФК WESTMALL, значение показателя «Чистый долг/ЕБИТДА» составляет 7,8.



ЕБИТДА/Проценты

- В 2022 году, несмотря на значительный рост процентной нагрузки, произошедший в силу существенного роста ключевой ставки Банка России в первом полугодии, значение этого показателя не опустилось ниже 1, что говорит о способности Компании преодолевать периоды серьезной турбулентности.



Справочная информация

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» – компания, владеющая и управляющая портфелем коммерческой недвижимости в Москве. Объекты расположены в местах с высоким пешеходным трафиком, около метро, на транспортных узлах и непосредственно в жилом секторе.

В собственности находятся 16 объектов, из них 13 торговых центров, в т.ч. ТК «Галерея Аэропорт», ТРК «Москворечье», ТДК «Тульский» и др.

Компания имеет кредитные рейтинги BBB(RU) от НРА и BBB-(RU) от АКРА.

Первый в России эмитент зеленых облигаций (2 выпуска) в сфере недвижимости, в т.ч. верифицированных по новым правилам Московской биржи. Первый выпуск погашен в декабре 2022 г.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» имеет ESG-рейтинг (на уровне ESG-5, категория ESG-C) от АКРА. Согласно методике оценки, ESG-5 - высокая оценка в области экологии, социальной ответственности и управления означающая, что данным вопросам компания уделяет достаточное внимание.

Компания реализует новый девелоперский проект по строительству МФК WESTMALL на западе Москвы. Это городской центр нового поколения, задающий новые стандарты коммерческой недвижимости в Москве.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант- Инвест»

127051, г. Москва, 1-й Колобовский пер., д. 23

Тел.: +7(495) 650 30 35

email: cre@com-real.ru



www.com-real.ru

www.garant-invest.ru

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

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся
31 декабря 2022 года,
и аудиторское заключение
независимого аудитора

Содержание

Аудиторское заключение	3
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	6
Консолидированный отчет о финансовом положении	7
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств	9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	11
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	12
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	14
3. Принципы представления отчетности	17
4. Основные принципы учетной политики	18
5. Инвестиционная собственность	31
6. Основные средства и нематериальные активы	35
7. Незавершенное строительство	36
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	36
9. Денежные средства и их эквиваленты	40
10. Дебиторская задолженность	40
11. Авансы выданные	42
12. Прочие активы	42
13. Привлеченные кредиты и займы	43
14. Кредиторская задолженность	45
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	45
16. Авансы полученные	46
17. Прочие обязательства	47
18. Процентные доходы и расходы	47
19. Прочие операционные доходы	47
20. Прочие операционные расходы	48
21. Общие и административные расходы	48
22. Налог на прибыль	48
23. Уставный капитал	51
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	51
25. Гудвил	51
26. Управление рисками	52
27. Управление капиталом	61
28. Условные обязательства	62
29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки	62
30. Справедливая стоимость	63
31. Операции со связанными сторонами	70
32. События после отчетной даты	71

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 2022 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 2022 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 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 2022 года. Мы провели оценку допущений, использовавшихся 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 2022 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2022 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 лиц, отвечающих за корпоративное управление.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

Генеральный директор Организации 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.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут 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:

- a) 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 лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Из тех вопросов, которые мы довели до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление, 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
от 29.09.2021 № 73-01/2021-Ю



Гарадов Денис Александрович

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 12, строение 1, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

26 апреля 2023 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 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 2022 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 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 2022 года, была разрешена к выпуску 26 апреля 2023 года и подписана от имени руководства Группы:

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«26» апреля 2023 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

A blue ink signature of E.Yu. Morozova, the Chief Accountant.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	29 691 498	28 366 858
Основные средства и нематериальные активы	6	414 881	407 047
Незавершенное строительство	7	14 089	631 589
Долгосрочные финансовые активы	8	3 117 353	6 916 789
Гудвил	25	150 315	350 418
Отложенные налоговые активы	22	-	115 015
Итого внеоборотных активов		33 388 136	36 787 716
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	1 292 957	926 102
Краткосрочные финансовые активы	8	4 592 627	1 068 519
Дебиторская задолженность	10	444 352	635 715
Авансы выданные	11	1 559 906	2 008 029
Прочие активы	12	805 391	422 756
Текущие налоговые активы		557	5 749
Итого оборотных активов		8 695 790	5 066 870
Итого активов		42 083 926	41 854 586
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	21 288 443	17 472 659
Привлеченные займы	13	9 747	9 088
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 030 260	4 975 139
Отложенные налоговые обязательства	22	2 615 855	2 909 270
Итого долгосрочных обязательств		26 944 305	25 366 156
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	661 917	924 087
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 489 509	2 794 640
Кредиторская задолженность	14	313 434	324 604
Авансы полученные	16	421 604	475 165
Текущие налоговые обязательства		551	1 055
Прочие обязательства	17	364 405	318 125
Итого краткосрочных обязательств		5 251 420	4 837 676
Итого обязательств		32 195 725	30 203 832
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		752 078	759 128
Нераспределенная прибыль		8 833 891	10 612 197
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		9 620 969	11 406 325
Неконтролирующие доли участия		267 232	244 429
Итого капитала		9 888 201	11 650 754
Итого обязательств и капитала		42 083 926	41 854 586

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «26» апреля 2023 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 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 2022 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2022	2021
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 763 508	2 845 947
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(632 716)	(626 539)
Переоценка инвестиционной собственности	5	(1 641 527)	304 983
Валовая операционная прибыль		489 265	2 524 391
Процентные доходы	18	1 288 839	1 162 752
Процентные расходы	18	(3 011 966)	(2 349 319)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		8 338	(346)
Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов		13 374	(12 975)
(Расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки) / доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки	8,9,10,12	(26 310)	16 602
(Расходы на создание резервов под обесценение активов) / доходы от восстановления резервов под обесценение активов	11,12	(24 906)	3 424
Прочие резервы	17	20 000	5 000
Обесценение гудвила	25	(200 103)	(200 000)
Прочие операционные доходы	19	414 889	186 601
Прочие операционные расходы	20	(171 379)	(170 727)
Операционные (расходы) / доходы		(1 199 959)	1 165 403
Общие и административные расходы	21	(680 137)	(552 000)
(Убыток) / прибыль до налогообложения		(1 880 096)	613 403
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(52 178)	(32 540)
Возмещения / (расходы) по отложенному налогу на прибыль	22	176 771	(180 017)
Чистый (убыток) / прибыль		(1 755 503)	400 846
Прочий совокупный доход <i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средств	6	(8 812)	4 944
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	1 762	(990)
Прочий совокупный (расход) / доход после налогообложения		(7 050)	3 954
Итого совокупный (расход) / доход за период		(1 762 553)	404 800
(Убыток) / прибыль, причитающийся:			
- акционерам Группы		(1 778 306)	392 563
- неконтролирующим долям участия		22 803	8 283
Прочий совокупный (расход) / доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		(1 785 356)	396 517
- неконтролирующим долям участия		22 803	8 283

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор

«26» апреля 2023 года



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

	2022	2021
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	(1 880 096)	613 403
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	44 065	32 720
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	26 310	(16 601)
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов	24 906	(3 424)
Восстановление оценочных обязательств	(20 000)	(5 000)
Переоценка финансовых активов	(13 374)	12 975
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	1 641 527	(304 983)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(8 338)	346
Обесценение гудвила	200 103	200 000
Начисленные процентные доходы	(1 288 839)	(1 162 752)
Начисленные проценты к уплате	3 011 966	2 349 319
Прочие	15 971	(180 061)
Итого корректировки	3 634 297	922 539
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	1 754 201	1 535 942
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	168 867	(56 225)
Авансы выданные	449 672	354 538
Прочие активы	(406 592)	(218 444)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(11 170)	(856 197)
Авансы полученные	(53 561)	(29 377)
Прочие обязательства	46 281	42 515
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	1 947 698	772 752
Проценты полученные	1 057 761	1 215 738
Проценты уплаченные	(2 069 607)	(2 496 252)
Налог на прибыль уплаченный	(52 392)	(31 721)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	883 460	(539 483)
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные и размещенные депозиты	(2 663 835)	(4 295 468)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	2 725 687	4 214 645
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(43 113)	(49 709)
Авансы на строительство	(1 577 222)	(1 112 911)
Приобретение ОФЗ	(137 455)	(508 848)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(430 989)	(368 715)
Продажа ОФЗ	368 238	360 610
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(1 758 689)	(1 760 396)

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2022 года
 (в тысячах российских рублей)

	2022.	2021
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	3 737 691	7 394 109
Погашение кредитов и займов	(1 460 526)	(4 707 862)
Погашение выпущенных векселей	(10 000)	
Выпущенные облигации	1 399 475	1 790 894
Погашение выпущенных облигаций	(2 424 556)	(1 780 000)
Выплата дивидендов	-	(4 551)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	1 242 084	2 692 590
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	-
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	366 855	392 711
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	926 102	533 391
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	1 292 957	926 102

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор

«26» апреля 2023 года



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2022 года
 (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2021 года	35 000	755 174	10 219 634	11 009 808	240 697	11 250 505
Совокупный доход за 2021 год	-	3 954	392 563	396 517	8 283	404 800
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(4 551)	(4 551)
Остаток на 31 декабря 2021 года	35 000	759 128	10 612 197	11 406 325	244 429	11 650 754
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



Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 71 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 2022 году составила 128 человек (2021 год: 122 человек).

Конечной контролирующей стороной Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года является Панфилов А.Ю.

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

Наименование	31 декабря 2022	31 декабря 2021
	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 2022 года (в тысячах российских рублей)

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»

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

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «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

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Экономика России проявляет некоторые особенности, присущие развивающимся рынкам. Экономика страны особенно чувствительна к ценам на нефть и газ. В Российской Федерации продолжают экономические реформы и развитие правовой, административной и налоговой инфраструктуры, которые отвечали бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем во многом будет зависеть от хода данных реформ, а также от эффективности предприняемых Правительством РФ и ЦБ РФ мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

Негативное влияние на российскую экономику оказывают санкции, введенные против РФ, отдельных юридических и физических лиц некоторыми странами. Они привели к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста. Наблюдаемая долгосрочная тенденция снижения реальных располагаемых доходов населения, а также рост инфляции, сокращение рентабельности и ликвидности бизнеса, увеличение случаев банкротства юридических и физических лиц могут повлиять на способность дебиторов и заемщиков Группы погашать задолженность.

ВВП России в 2022 году, по первой оценке, снизился на 2,1% (после роста на 5,6% в 2021 году). Инфляция в России в 2022 году показывала сильную динамику. Всплеск пришелся на апрель и составил 18%, к концу года инфляция снизилась до 11,94%.

Стоимость нефти марки Brent в 2022 году увеличилась на 10,3%, с \$ 77,78 до \$ 85,79 за баррель. Курс российского рубля в течение года был крайне волатилен: колебания происходили в диапазоне от 50 до 120 рублей за доллар. За 2022 год курс рубля к доллару США укрепился на 5,6% с 74,2926 до 70,3375 руб. Однако, за 4 квартал 2022 года курс рубля к доллару США ослаб на 27,20% с 55,2987 до 70,3375 руб. Выход сильных макроэкономических данных в США и еврозоне по состоянию на декабрь 2022 года послужил причиной

укрепления доллара в 4 квартале 2022 года.

Российские фондовые индексы в 2022 году продемонстрировали следующую динамику: индекс ММВБ снизился на 77,58% с 3 825,3 до 2 154 пунктов, индекс РТС снизился на 65,16% с 1 604 до 971 пунктов.

Негативные прогнозы роста безработицы в России не оправдались. Безработица, наоборот, пошла на спад и продемонстрировала рекордно низкие уровни. В ноябре она достигла 3,7%, что является минимальным значением за последние десятилетия.

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

Пандемия COVID-19 непосредственно, а также меры по минимизации ее последствий оказывали влияние на деятельность Группы, а также на спрос на ее услуги и операции со стороны клиентов - населения и организаций различных отраслей экономики по причине снижения степени деловой активности в экономике России в целом в течение 2020, 2021, 2022 годов.

Введение карантинных мер для предотвращения распространения COVID-19, а также изменения на финансовых рынках (в т.ч. на валютном рынке и рынке ценных бумаг) не оказали существенного негативного влияния на деятельность Группы вследствие нескольких факторов: удачное расположение объектов коммерческой недвижимости и, как следствие, их высокую посещаемость; наличие стабильной клиентской базы, низкую зависимость от якорных арендаторов и минимальный относительно средних показателей по рынку московской недвижимости уровень вакантности в торговых центрах; относительно небольшой объем иностранных брендов среди арендаторов площадей в торговых центрах и незначительное количество клиентов, заявивших о приостановке своей деятельности в России. Деятельность Группы в период действия карантинных мер не прекращалась, объем операций Группы в целом сохранялся на приемлемом уровне.

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

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

В течение 2021, 2022 годов российская экономика в значительной степени восстановилась от последствий пандемии коронавируса, в том числе за счет роста деловой активности в результате ослабления и отмены ограничений, адаптации бизнеса и населения к изменившимся экономическим условиям, роста инвестиций населения на фондовый рынок, а также за счет мер государственной поддержки и позитивной конъюнктуры на мировых рынках основных товаров российского экспорта, в т.ч. энергоносителей, нефтехимической продукции, металлов.

Несмотря на указанные выше позитивные тенденции текущие показатели заболеваемости и смертности все еще остаются на достаточно высоком уровне и сохраняется риск неблагоприятного развития ситуации и повторного введения ограничительных мер в будущем, в т.ч. в связи с появлением и быстрым распространением новых штаммов коронавируса и недостаточной степенью вакцинации населения.

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

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

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

С конца февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации. Введенные экономические санкции предусматривают в том числе частичное блокирование золотовалютных резервов ЦБ РФ, ограничение доступа РФ к мировому рынку капитала, ограничение на совершение инвестиций и расчетов в долларах США и Евро, отключение работы системы SWIFT для отдельных российских банков, ограничение на проведение операций с международными клиринговыми организациями, вызывающие разрушение устоявшихся платежных цепочек, возникновение затруднений с платежами в долларах США и Евро, неплатежи (задержки плановых платежей) по ценным бумагам.

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

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

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

Инфляция

В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции:

<u>Период, окончившийся</u>	<u>Инфляция за период</u>
31 декабря 2022 года	11,94%
31 декабря 2021 года	8,4%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%

Валютные операции

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

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

<u>Дата</u>	<u>Доллар США</u>	<u>Евро</u>
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
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605

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 «Инвестиционной собственности», отраженных по справедливой стоимости. Инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Здания и земля, входящие в состав основных средств учитываются по справедливой стоимости и регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств.

Дочерние компании

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

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

4. Основные принципы учетной политики

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, позволяющем 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 потребуются 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 налоговыми органами (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 дисконты.

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 2022 года

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2022 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

- Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37);
- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16);
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41);
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3).

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

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

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

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

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

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:

- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года;
- Долгосрочные обязательства с ковенантами (поправки к МСФО (IAS) 1), вступают в силу с 1 января 2024 года;
- Обязательства при продаже с обратной арендой (поправки к МСФО (IFRS) 16), вступают в силу с 1 января 2024 года.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

Группа ожидает, что нижеследующие прочие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, не будут иметь значительное влияние на Группу.

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», вступает в силу 1 января 2023 (в июне 2020 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IFRS) 17, в том числе отложил дату его вступления до 1 января 2023 года).

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2021 года	27 484 323
Изменение справедливой стоимости в течение года	304 983
Модернизация	589 306
Перевод в состав основных средств	(5 660)
Выбытие	(6 094)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2021 года	28 366 858
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

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

По состоянию на 31 декабря 2021 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «Си Би Ричард Эллис» 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 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 2022 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 2022 года	31 декабря 2021 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 449 624	8 007 114
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 295 145	6 800 151
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 024 242	4 131 132
МФК «West Mall»(в стадии строительства)	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	3 553 000	1 085 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 303 546	3 401 444
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 558 789	1 633 580
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	1 255 532	1 144 194
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	788 026	732 435
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский- Б»	474 300	449 100
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	196 294	196 485
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	191 300	191 500
Торговый центр «Смолл Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	187 100	197 600
Торговый центр «Смолл Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН»	164 600	165 200
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	135 200	132 123
Торговый центр «Смолл Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский- Б»	114 800	99 800
Итого инвестиционная собственность			29 691 498	28 366 858

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение 2022 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 632 716 тыс. рублей (2021 год: 626 539 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2022 год составила 2 763 508 тыс. рублей (за 2021 год: 2 845 947 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2022	2021
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	709 564	756 835
Торговый центр «Москворечье»	678 680	733 992
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	410 507	374 944
Торговый центр «Ритейл Парк»	354 724	404 423
Торговый центр «Коломенский»	168 338	169 988
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	167 296	158 085
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	102 890	98 686
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	47 981	42 222
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	26 148	22 593
Торговый центр «Смолл Каширский»	23 137	16 583
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	22 944	21 475
Торговый центр «Смолл Черноморский»	21 628	22 694
Торговый центр «Смолл Борисовский»	19 780	12 655
Офисный центр «Колобовский 19»	9 891	8 136
МФК «West Mall»(в стадии строительства)	-	2 636
Итого сумма арендного дохода	2 763 508	2 845 947

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.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 8 007 114 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой

стоимостью 6 800 151 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2021 года	252 136	5 287	480 336	737 759
Приобретение	-	594	35 486	36 080
Перевод из инвестиционной собственности	5 660	-	-	5 660
Переоценка	4 944	-	-	4 944
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 927)	-	-	(6 927)
Выбытие	-	-	(144)	(144)
Остаток на 31 декабря 2021 года	255 813	5 881	515 678	777 372
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2021 года	-	2 695	341 980	344 675
Амортизационные отчисления	6 927	778	25 015	32 720
Выбытие	-	-	(144)	(144)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 927)	-	-	(6 927)
Остаток на 31 декабря 2021 года	-	3 473	366 851	370 324
Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года	255 813	2 408	148 827	407 047
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

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. По состоянию на 31 декабря 2022 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2021 года оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «Си Би Ричард Эллис» и была основана на рыночной стоимости.

За период, завершившийся 31 декабря 2022 года, в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 8 812 тыс. рублей, представляющая собой отрицательную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2021 года: положительная переоценка в размере 4 944 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2022 года совокупный отложенный актив в сумме 1 762 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 990 тыс. рублей) был рассчитан в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражен в составе прочего совокупного дохода.

В случае если бы переоценка стоимости зданий и земли не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий на 31 декабря 2022 составила бы 251 206 тысяч рублей (31 декабря 2021 года: 250 869 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 2022 и 2021 года:

	2022	2021
Незавершенное строительство на 1 января	631 589	354 902
Затраты на незавершенное строительство	1 644 895	276 687
Перевод в состав инвестиционной собственности	(2 222 395)	-
Перевод в состав прочих активов	(40 000)	-
Незавершенное строительство на 31 декабря	14 089	631 589

Перевод в состав инвестиционной собственности 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. Долгосрчные и краткосрочные финансовые активы

	2022	2021
Долгосрчные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	3 148 935	6 888 526
Приобретенные права требования	-	84 825
Депозит	-	11 905
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(31 582)	(68 467)
Итого долгосрчных финансовых активов	3 117 353	6 916 789
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	4 499 151	712 702
Приобретенные права требования	140 259	135 243
Долговые ценные бумаги (ОФЗ)	-	230 778
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(46 783)	(10 204)
Итого краткосрчных финансовых активов	4 592 627	1 068 519
Итого финансовых активов	7 709 980	7 985 308

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

По состоянию на 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 2021 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 712 702 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,5% до 13,50%, на срок до 12 месяцев.

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.

По состоянию на 31 декабря 2021 года приобретенные права требования в размере 135 243 тыс. рублей представлены договорами об уступке права требования по договору займа, по ставке от 10,5% до 13,5% со сроком погашения в июне 2022 и декабре 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 депозит представлен депозитом в ПАО Промсвязьбанке в размере 11 905 тыс. руб., со ставкой 5%, в том числе накопленные проценты 105 тыс. руб. со сроком погашения в июне 2029 года. Депозит был возвращен 25 апреля 2022 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 26 209 (RU000A0JSMA2), серии 26 234 (RU000A101QE0), серии 26220 (RU000A0JXB41), в размере 230 778 тыс. рублей со ставкой 7,6%, 7,4%, 4,5%, соответственно. По состоянию на 31 декабря 2021 года вложения в ОФЗ в сумме 230 778 были классифицированы в консолидированной финансовой отчетности в качестве краткосрочных финансовых вложений в связи с намерением Группы реализовать указанные финансовые вложения в полном объеме в течение 12 месяцев после отчетной даты. Указанные финансовые вложения были реализованы в декабре 2022 года.

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

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 888 526	-	-	6 888 526
Итого Займы, выданные юридическим лицам	6 888 526	-	-	6 888 526
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	84 825	-	-	84 825
Итого приобретенные права требования	84 825	-	-	84 825
Депозит				
Минимальный кредитный риск	11 905	-	-	11 905
Итого депозит	11 905	-	-	11 905
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(68 467)	-	-	(68 467)
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	712 702	-	-	712 702
Итого Займы, выданные юридическим лицам	712 702	-	-	712 702
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	135 243	-	-	135 243
Итого приобретенные права требования	135 243	-	-	135 243
ОФЗ				
Минимальный кредитный риск	230 778	-	-	230 778
Итого ОФЗ	230 778	-	-	230 778
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(10 204)	-	-	(10 204)
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2021 года	7 985 308	-	-	7 985 308

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

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2021 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	34 729	34 729
Создание резерва	43 942	43 942
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	78 671	78 671

9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Денежные средства в кассе	107	96
Средства на счетах брокера		
- в рублях	109	1 881
-Текущие счета в банках		
- в рублях	1 295 861	924 125
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(3 120)	-
Всего денежных средств и их эквивалентов	1 292 957	926 102

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%. По состоянию на 31 декабря 2021 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2022 составила 3 120 тыс. рублей. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 декабря 2021 незначительна и не была отражена в консолидированной финансовой отчетности.

10. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	736 334	904 656
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(291 982)	(268 941)
Итого дебиторская задолженность	444 352	635 715

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 2022 и 2021 года:

	2022	2021
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	268 941	329 485
Создание резерва	78 393	65 459
Восстановление резерва	(55 352)	(126 003)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	291 982	268 941

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2022 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 444 352 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2021 года: дебиторская задолженность в сумме 635 715 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 31 декабря 2022 года дебиторская задолженность в сумме 291 982 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: 268 941 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 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

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

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

11. Авансы выданные

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	1 366 703	1 328 258
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	151 600	330 820
Авансы выданные прочим поставщикам	52 946	150 209
Авансы по «зеленым технологиям»	-	211 634
Резерв	(11 343)	(12 892)
Итого авансы выданные	1 559 906	2 008 029

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года авансы выданные по договорам купли-продажи включают в себя авансы на приобретение доли в уставном капитале 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. По состоянию на дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности часть аванса на приобретение доли в уставном капитале в размере 101 600 тыс. руб. не возвращена. Возврат аванса ожидается в 2023 году.

По состоянию на 31 декабря 2021 года авансы по «зеленым технологиям» включают в себя авансы в рамках реализации инвестиционного проекта по внедрению энергосберегающих технологий на объектах, принадлежащих Группе.

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение 2022 и 2021 года:

	2022 года	2021 года
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	12 892	17 210
Создание резерва	12	174
Восстановление резерва	(1 561)	(4 491)
Резерв под обесценение авансов выданных на 31 декабря	11 343	12 892

12. Прочие активы

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Финансовые прочие активы	259 039	100 100
Задолженность по штрафам к получению	259 494	100 100
За вычетом резерва под обесценение	(455)	-
Нефинансовые прочие активы	546 352	322 656
НДС к возмещению	363 497	102 720
Консультационные услуги по привлечению кредитных средств	95 954	120 354
НДС с авансов полученных	70 546	79 905
Материалы	1 112	1 459
Переплата по страховым взносам	874	1 518
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	543	1 544
Прочее	47 443	22 320
За вычетом резерва под обесценение	(33 617)	(7 162)
Итого прочих активов	805 391	422 756

По состоянию на 31 декабря 2022 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 за 2022 год:

	2022	2021
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	-	-
Создание резерва	455	-
Восстановление резерва	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам на 31 декабря	455	-

Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам в течение 2021 года не создавался.

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих нефинансовых активов в течение 2022 и 2021 года:

	2022	2021
Резерв под обесценение на 1 января	7 162	6 268
Создание резерва	26 455	2 103
Восстановление резерва	-	(1 209)
Резерв под обесценение прочих нефинансовых активов на 31 декабря	33 617	7 162

	2021	2020
Резерв под обесценение прочих активов на 1 января	6 268	2 707
Создание резерва	2 103	3 649
Восстановление резерва	(1 209)	(88)
Резерв под обесценение прочих нефинансовых активов на 31 декабря	7 162	6 268

13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	21 288 443	17 472 659
Долгосрочные займы	5 646	5 572
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	4 101	3 516
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	21 298 190	17 481 747
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	661 917	924 087
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	661 917	924 087
Итого привлеченных кредитов и займов	21 960 107	18 405 834

По состоянию на 31 декабря 2022 года привлеченные кредиты в размере 21 950 360 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 661 917 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,25 % до 15% годовых, со сроком погашения с мая 2023 года по июнь 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 года привлеченные займы в размере 5 646 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от

7,5 до 9,0%, годовых, со сроком погашения с июля 2027 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 4 101 тыс. рублей.

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные займы в размере 5 572 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 7,5 до 9,0%, годовых, со сроком погашения с июля 2027 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 3 516 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 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 2022 и 31 декабря 2021 года 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 2022 и 31 декабря 2021 года 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 2022 и 31 декабря 2021 года 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 2022 и 31 декабря 2021 года 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 2022 и 31 декабря 2021 года 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 2022 и 31 декабря 2021 года 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 8 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года 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 2022 и 31 декабря 2021 года 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 июля 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2022 и 31 декабря 2021 года 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

	2022	2021
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	313 434	324 604
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	313 434	324 604
Итого кредиторской задолженности	313 434	324 604

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

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	2022	2021
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	3 030 260	4 975 139
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	3 030 260	4 975 139
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	3 371 272	2 625 201
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	118 237	159 319
Векселя	-	10 000
Начисленные проценты по векселям	-	120
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	3 489 509	2 794 640
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	6 519 769	7 769 779

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2022 года авансы полученные в общей сумме 421 604 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: 475 165 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

17. Прочие обязательства

	2022	2021
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	331 423	254 275
Обязательство по аренде земли	22 014	-
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	8 627	6 676
НДС по авансам и предоплатам	600	36 154
Оценочные обязательства по налоговым доначислениям	-	20 000
Прочие обязательства	1 741	1 020
Итого прочих обязательств	364 405	318 125

По состоянию на 31 декабря 2021 года 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

	2022	2021
Процентные доходы		
Финансовые активы	1 288 839	1 162 752
Итого процентных доходов	1 288 839	1 162 752
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	2 171 340	1 425 829
Выпущенные долговые ценные бумаги	840 626	923 491
		2 349 320
Итого процентных расходов	3 011 966	

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за 2022 год в размере 414 889 тыс. рублей (2021 год: 186 601 тыс. рублей) включают доходы по штрафам и пеням; доходы от списания кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, в связи с ликвидацией кредиторов; доходы от расторжения договоров аренды; доходы от выкупа ценных бумаг; прочие доходы по договорам аренды.

	2022	2021
Штрафы и пени	271 574	105 410
Доходы от списания кредиторской задолженности	89 738	12 639
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	21 255	2 754
Доход от выкупа ценных бумаг	13 864	22 643
Доходы от реализации имущества	5 861	37 714
Субсидия	5 000	-
Бонусы от сторонних организаций	235	1 104
Прочее	7 362	4 337
Итого прочих операционных доходов	414 889	186 601

20. Прочие операционные расходы

	2022	2021
Расходы связанные с доначислением налогов	53 950	27 962
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	24 056	24 933
Услуги банков	22 557	15 548
Штрафы и пени	17 324	25 158
НДС не принятый к вычету	12 889	35 964
Убытки от продажи ОФЗ	12 515	19 869
Списание дебиторской задолженности	3 956	4 371
Расходы на благотворительность	3 900	11 600
Прочее	20 232	5 322
Итого прочих операционных расходов	171 379	170 727

21. Общие и административные расходы

	2022	2021
Налоги, за исключением налога на прибыль	216 013	151 404
Заработная плата	149 139	110 758
Реклама и маркетинг	92 758	78 543
Профессиональные услуги	80 782	99 831
Амортизация основных средств	44 065	32 720
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	27 186	20 538
Материальные расходы	25 533	27 075
Расходы на безопасность	22 333	18 806
Страхование	12 223	6 886
Операционная аренда	7 249	824
Услуги связи	1 118	1 073
Программное обеспечение	676	1 750
Прочее	1 062	1 792
Итого общих и административных расходов	680 137	552 000

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2022	2021
Текущие расходы по налогу на прибыль	52 178	32 540
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(178 533)	181 007
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	1 762	(990)
(Возмещение) / расход по налогу на прибыль за год	(124 593)	212 557

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

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

	2022	2021
Прибыль по МСФО до налогообложения	(1 880 096)	613 403
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %)	(376 019)	122 681
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	251 426	89 876
(Возмещения) / расходы по налогу на прибыль за год	(124 593)	212 557

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 2022 года	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)

	31 декабря 2021 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	31 декабря 2020 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Краткосрочные финансовые активы	18 979	13 150	-	5 829
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 205 587	(6 777)	-	2 212 364
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 224 566	6 373	-	2 218 193
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка и прочие изменения инвестиционной собственности и основных средств	(4 951 201)	(173 800)	(990)	(4 776 412)
Привлеченные кредиты и займы	(40 895)	(11 860)	-	(29 035)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(26 725)	(730)	-	(25 994)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(5 018 821)	(186 390)	(990)	(4 831 441)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 794 255)	(180 017)	(990)	(2 613 249)
Отложенные налоговые активы	115 015	(19 108)	-	134 123
Отложенные налоговые обязательства	(2 909 270)	(160 909)	(990)	(2 747 371)

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 вероятна 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 2022 года и 31 декабря 2021 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000	35 000
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 2022 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 59 535 тыс. рублей (не аудировано) (31 декабря 2021 года: 35 931 тыс. рублей, не аудировано).

В 2022 году решения о распределении чистой прибыли компаний Группы не принимались.

В 2021 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 9 102 тыс. рублей. Обязательство Группы по выплате составило 4 551 тыс. руб.

25. Гудвил

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2021 года	350 418
Обесценение	(200 103)
Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2022	150 315

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,

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

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

26. 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 2022 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 29 691 498 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: 28 366 858 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 414 881 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: 407 047 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 14 089 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: 631 589 тыс. рублей), что в совокупности составляет 72% от активов Группы (31 декабря 2021 года: 70%).

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 2022 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 2021 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 2022года:

	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 представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2021 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	28 366 858	-	-	28 366 858
Основные средства и нематериальные активы	407 047	-	-	407 047
Незавершенное строительство	631 589	-	-	631 589
Долгосрочные финансовые активы	6 916 789	-	-	6 916 789
Гудвил	350 418	-	-	350 418
Отложенные налоговые активы	115 015	-	-	115 015
Денежные средства и их эквиваленты	926 102	-	-	926 102
Краткосрочные финансовые активы	1 068 519	-	-	1 068 519
Дебиторская задолженность	627 417	8 298	-	635 715
Авансы выданные	2 008 029	-	-	2 008 029
Прочие активы	422 756	-	-	422 756
Текущие налоговые активы	5 749	-	-	5 749
Итого активов	41 846 288	8 298	-	41 854 586
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	18 405 835	-	-	18 405 835
Кредиторская задолженность	324 604	-	-	324 604
Отложенные налоговые обязательства	2 909 270	-	-	2 909 270
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 769 779	-	-	7 769 779
Авансы полученные	475 165	-	-	475 165
Прочие обязательства	318 125	-	-	318 125
Текущие налоговые обязательства	1 054	-	-	1 054
Итого обязательств	30 203 832	-	-	30 203 832
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2020 года	11 642 456	8 298	-	11 650 754

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.

	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)
	2021	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	830	664
Ослабление доллара США на 10%	(830)	(664)

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 2022 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	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	5 790 528	37 901 584

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 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	295 179	840 340	1 037 534	17 339 745	4 408 441	23 921 239
Выпущенные долговые ценные бумаги	434 280	680 980	2 485 976	6 994 538	-	10 595 774
Кредиторская задолженность	45 483	279 121	-	-	-	324 604
Итого финансовых обязательств	774 942	1 800 441	3 523 510	24 334 283	4 408 441	34 841 617

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 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	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 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 2021 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	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	28 366 858	28 366 858
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	407 047	407 047
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	631 589	631 589
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	6 916 789	-	-	6 916 789
Гудвил	-	-	-	-	-	350 418	350 418
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	115 015	115 015
Денежные средства и их эквиваленты	926 102	-	-	-	-	-	926 102
Краткосрочные финансовые активы	-	504 347	564 172	-	-	-	1 068 519
Дебиторская задолженность	70 540	565 175	-	-	-	-	635 715
Авансы выданные	-	-	-	-	-	2 008 029	2 008 029
Прочие активы	-	-	-	-	-	422 756	422 756
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 749	5 749
Итого активов	996 642	1 069 522	564 172	6 916 789	-	32 307 461	41 854 586
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	175 743	292 541	455 803	11 703 687	5 778 061	-	18 405 834
Кредиторская задолженность	45 483	279 121	-	-	-	-	324 604
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 909 270	2 909 270
Выпущенные долговые ценные бумаги	434 280	300 000	2 060 360	4 975 139	-	-	7 769 779
Авансы полученные	-	-	-	-	-	475 165	475 165
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 055	1 055
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	318 125	318 125
Итого обязательств	655 506	871 662	2 516 163	16 678 826	5 778 061	3 703 614	30 203 832
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2021 года	341 136	197 860	(1 951 991)	(9 762 037)	(5 778 061)	28 603 847	11 650 754
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2021 года	341 136	538 996	(1 412 995)	(11 175 032)	(16 953 093)	11 650 754	

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 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	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года (в тысячах российских рублей)

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2021 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	-	-	-	-	-	28 366 858	28 366 858
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	407 047	407 047
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	631 589	631 589
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	6 916 789	-	-	6 916 789
Гудвил	-	-	-	-	-	350 418	350 418
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	115 015	115 015
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	926 102	926 102
Краткосрочные финансовые активы	-	504 347	564 172	-	-	-	1 068 519
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	635 715	635 715
Авансы выданные	-	-	-	-	-	2 008 029	2 008 029
Прочие активы	-	-	-	-	-	422 756	422 756
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 749	5 749
Итого активов	-	504 347	564 172	6 916 789	-	33 869 278	41 854 586
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	175 743	292 541	455 803	11 703 687	5 778 061	-	18 405 834
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	324 604	324 604
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 909 270	2 909 270
Выпущенные долговые ценные бумаги	434 280	300 000	2 060 360	4 975 139	-	-	7 769 779
Авансы полученные	-	-	-	-	-	475 165	475 165
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 055	1 055
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	318 125	318 125
Итого обязательств	610 023	592 541	2 516 163	16 678 826	5 778 061	4 028 219	30 203 832
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2021 года	(610 023)	(88 194)	(1 951 991)	(9 762 037)	(5 778 061)	29 841 059	11 650 754
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2021 года	(610 023)	(628 217)	(2 650 208)	(12 412 245)	(18 190 306)	11 650 753	

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 банка 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 январе 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.

По состоянию на 31 декабря 2021 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 857 770 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях в размере 279 826 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 2 925 867 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,79%, со сроком погашения в сентябре 2025 года;
- кредит в рублях, в размере 4 965 410 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2,25%, со сроком погашения в ноябре 2026 года,
- кредит в рублях, в размере 2 344 774 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,74%, со сроком погашения в сентябре 2026 года,
- кредит в рублях, в размере 244 161 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в июль 2028 года,
- кредит в рублях, в размере 284 133 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+5,75%, со сроком погашения в ноябре 2025 года,
- кредит в рублях, в размере 88 800 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 1 359 429 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3,4 %, со сроком погашения в июне 2029 года,
- кредит в рублях, в размере 646 638 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в мае 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 2022 года.

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Рубли
Займы выданные	11,78%
Привлеченные кредиты и займы	10,28%
Выпущенные долговые ценные бумаги	11,47%

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

С конца февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации. Введенные экономические санкции предусматривают в том числе частичное блокирование золотовалютных резервов ЦБ РФ, ограничение доступа РФ к мировому рынку капитала, ограничение на совершение инвестиций и расчетов в долларах США и Евро, отключение работы системы SWIFT для отдельных российских банков, ограничение на проведение операций с международными клиринговыми организациями, вызывающие разрушение устоявшихся платежных цепочек, возникновение затруднений с платежами в долларах США и Евро, неплатежи (задержки плановых платежей) по ценным бумагам.

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

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 Российской Федерации 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 проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 31 декабря 2022 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 2022 года и 31 декабря 2021 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 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

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	96	926 006	926 102
Финансовые активы	230 778	7 754 530	7 985 308
Дебиторская задолженность	-	635 715	635 715
Итого финансовых активов	230 874	9 416 351	9 647 225
Нефинансовые активы			32 207 361
Итого активов			41 854 586

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, зданий и земли.

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%
Увеличение коэффициента роста	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)	
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный		8%	5%
	Увеличение коэффициента роста		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%
Увеличение коэффициента роста	4,5%	1%		133 000	
Рост ставки дисконтирования	14%	0.5%		(58 000)	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года (в тысячах российских рублей)

	Увеличение ставок аренды		12-288 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	339 000
	Увеличение ставки капитализации		9%	0,5%	(112 000)
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	5,3%	5%	(15 000)
	Увеличение коэффициента роста		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)
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(4 000)
	Увеличение коэффициента роста		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)
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)
Объект на ул. Лобачевского	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(24 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	127 000
	Рост ставки дисконтирования		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)
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	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
	Увеличение ставки капитализации		9%	0.5%	(7 100)
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	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)
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	8 3000

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года (в тысячах российских рублей)

	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)
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	15,9%	5%	(27 100)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	14 000
	Рост ставки дисконтирования		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)
ТЦ Смолл Борисовский	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 ставки капитализации		9%	0.5%	(3 900)
ТЦ Смолл Каширский	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)

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

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2021	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	3,8%	1%	(26 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	219 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(417 000)
	Увеличение ставок аренды		10-497 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	821 000
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,2%	1%	(71 000)
	Увеличение		4,0%	1%	209 000

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года (в тысячах российских рублей)

	коэффициента роста ставки дисконтирования		13%	0.5%	(344 000)
	Увеличение ставок аренды		5-396 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	710 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	1%	(34 000)
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	187 000
	Увеличение ставок аренды		13%	0.5%	(74 000)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение ставок аренды		3-350 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	330 000
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,8%	1%	(37 100)
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	13 200
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение ставок аренды		13%	0.5%	(60 700)
	Увеличение ставок аренды		10-102 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	318 600
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	6,0%	1%	(15 000)
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	49 000
	Увеличение ставок аренды		13%	0.5%	(81 000)
	Увеличение ставок аренды		2-408 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	156 000
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,8%	1%	(7 000)
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	19 000
	Увеличение ставок аренды		13%	0.5%	(37 000)
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение ставок аренды		11-220 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	72 000
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,9%	1%	(14 000)
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	26 000
Объект на ул. Лобачевского	Увеличение ставок аренды		13%	0.5%	(56 000)
	Увеличение ставок аренды		2-192 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	146 000
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	1%	(41 000)
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	103 000
	Увеличение ставок аренды		19%	0.5%	(167 000)
	Увеличение ставок аренды		10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	403 000
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	10 100
	Увеличение ставок аренды		13%	0.5%	(3 600)
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение ставок аренды		20 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	27 100
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста ставки дисконтирования		4,0%	1%	8 100
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение ставок аренды		13%	0.5%	(3 400)
	Увеличение ставок аренды		30-34 тыс. руб.	10%	21 200

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2022 года (в тысячах российских рублей)

ТЦ Смолл Черноморский	аренды		за кв. м. без НДС		
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	9 300
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(3 500)
	Увеличение ставок аренды		34-74 тыс. руб.	10%	23 400
ТЦ Смолл Пролетарский	аренды		за кв. м. без НДС		
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	19,9%	1%	(6 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	19 200
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(8 000)
	Увеличение ставок аренды		32-248 тыс. руб.	10%	53 500
ТЦ Смолл Борисовский	аренды		за кв. м. без НДС		
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	2 200
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(1 800)
	Увеличение ставок аренды		25-34 тыс. руб.	10%	6 000
ТЦ Смолл Каширский	аренды		за кв. м. без НДС		
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,0%	1%	(1 800)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	6 500
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		36-160 тыс. руб.	10%	16 300
Офисный центр «Колобовский, 19»	аренды		за кв. м. без НДС		
	Увеличение доли свободных помещений	Сравнительный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		-	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		9%	0.5%	(2 900)
	Увеличение ставок аренды		21 тыс. руб.	10%	5 500
			за кв. м. без НДС		

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

Третий уровень

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

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

	31 декабря 2021 года	Амортиза- ционные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модерниз- ация/ перевод	Выбытие	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

	31 декабря 2020 года	Амортиза- ционные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модерниз- ация/ перевод	Выбытие	31 декабря 2021 года
Инвестиционная недвижимость	27 484 323	(-)	304 983	589 306	(11 754)	28 366 858
Основные средства (земля и здания)	252 136	(6 927)	4 944	5 660	-	255 813

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 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

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

	2021	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	7 864 346	7 864 346
Дебиторская задолженность	635 715	635 715
Прочие финансовые активы	100 100	100 100
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	18 405 834	18 405 834
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 769 779	7 769 779
Кредиторская задолженность	324 604	324 604

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

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

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

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

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

Выпущенные долговые ценные бумаги. Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 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 политике Группы все операции со связанными сторонами осуществляются на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами.

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

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2022 года	31 декабря 2021 года
Финансовые активы	5 629 402	5 564 965	368 756	429 106
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	447 963	899 923
Дебиторская задолженность	2 904	913	27 253	-
Привлеченные займы и кредиты	-	-	1 034 031	642 000
Кредиторская задолженность	2 407	5 301	13	13
Авансы полученные	-	-	899	896

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

	Акционеры	Прочие связанные лица
	2022	2022
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

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 2021 год:

	Акционеры	Прочие связанные лица
	2021	2021
Финансовые активы на 1 января 2021 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)		
Выданные займы на 01.01.2021	4 828 277	385 630
Выдано займов	3 675 718	
Начислено процентов	703 410	47 816
Погашено займов и процентов	(3 586 397)	
Выданные займы на 31.12.2021	5 621 008	433 446
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2021	(24 349)	(1 934)
Изменение резерва	(31 694)	(2 406)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2021	(56 043)	(4 340)
Финансовые активы на 31 декабря 2021 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 564 965	429 106

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2022 году составили 39 905 тыс. рублей (за 2021 год: 30 266 тыс. рублей).

32. События после отчетной даты

18 апреля 2023 года принято решение о размещении нового выпуска биржевых облигаций серии 002P регистрационный номер выпуска 4B02-06-71794-H-002P от 19.04.2023 со сроком погашения в 720 день с даты начала размещения облигаций.



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«26» апреля 2023 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер