

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

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня
2023 года, и заключение по результатам
обзорной проверки

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки	3
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.....	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале	10
Пояснения к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	11
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	12
3. Принципы представления отчетности	14
4. Основные принципы учетной политики	15
5. Инвестиционная собственность	20
6. Основные средства и нематериальные активы	24
7. Незавершенное строительство	25
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	26
9. Денежные средства и их эквиваленты	29
10. Дебиторская задолженность	29
11. Авансы выданные	31
12. Прочие активы	31
13. Привлеченные кредиты и займы	32
14. Кредиторская задолженность	34
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	34
16. Авансы полученные	35
17. Прочие обязательства	35
18. Процентные доходы и расходы	36
19. Прочие операционные доходы	36
20. Прочие операционные расходы	37
21. Общие и административные расходы	37
22. Налог на прибыль	37
23. Уставный капитал	39
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	39
25. Гудвил	39
26. Справедливая стоимость	40
27. Операции со связанными сторонами	48
28. События после отчетной даты	50

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, и примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года (промежуточная финансовая информация). Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации состоит из направления запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также выполнения аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в ходе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторского мнения.

Вывод

По результатам проведенной обзорной проверки мы не выявили факты, которые дали бы нам основание полагать, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Руководитель задания по обзорной проверке



Д.А. Тарадов

Аудиторская организация:

Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция

ОПНЗ 12006020340



25 августа 2023 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 ИЮНЯ 2023 ГОДА

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

Руководство Группы отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2023 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 30 июня 2023 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке промежуточной сокращенной 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 промежуточной сокращенной 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.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года, была разрешена к выпуску 25 августа 2023 года и подписана от имени руководства Группы:


Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«25» августа 2023 года


Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2023 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2023 года (неаудированные данные)	31 декабря 2022 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	30 628 165	29 691 498
Основные средства и нематериальные активы	6	400 213	414 881
Незавершенное строительство	7	14 935	14 089
Долгосрочные финансовые активы	8	4 391 555	3 117 353
Гудвил	25	49 391	150 315
Итого внеоборотных активов		35 484 259	33 388 136
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	680 648	1 292 957
Краткосрочные финансовые активы	8	4 537 905	4 592 627
Дебиторская задолженность	10	363 478	444 352
Авансы выданные	11	1 205 295	1 559 906
Прочие активы	12	863 685	805 391
Текущие налоговые активы		10	557
Итого оборотных активов		7 651 021	8 695 790
Итого активов		43 135 280	42 083 926
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	21 203 369	21 288 443
Привлеченные займы	13	10 091	9 747
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 453 806	3 030 260
Отложенные налоговые обязательства	22	2 601 366	2 615 855
Итого долгосрочных обязательств		27 268 632	26 944 305
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	901 833	661 917
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 594 985	3 489 509
Кредиторская задолженность	14	611 086	313 434
Авансы полученные	16	416 938	421 604
Текущие налоговые обязательства		8 182	551
Прочие обязательства	17	433 240	364 405
Итого краткосрочных обязательств		5 966 264	5 251 420
Итого обязательств		33 234 896	32 195 725
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		753 739	752 078
Нераспределенная прибыль		8 829 723	8 833 891
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		9 618 462	9 620 969
Неконтролирующие доли участия		281 922	267 232
Итого капитала		9 900 384	9 888 201
Итого обязательств и капитала		43 135 280	42 083 926


Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «25» августа 2023 года


Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем
 совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	1 444 798	1 357 364
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(312 616)	(307 718)
Переоценка инвестиционной собственности	5	(35 764)	(2 295 495)
Валовая операционная прибыль		1 096 418	(1 245 849)
Процентные доходы	18	580 882	639 896
Процентные расходы	18	(1 275 570)	(1 619 169)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		2 361	(3 356)
Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов		-	(25)
Доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки / (расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки)	8,9,10,12	11 769	(116 954)
Расходы на создание резервов под обесценение активов	11,12	(14 824)	(20 582)
Прочие резервы	17	-	20 000
Обесценение гудвила	25	(100 924)	(100 000)
Прочие операционные доходы	19	148 224	51 301
Прочие операционные расходы	20	(63 435)	(81 004)
Операционные доходы / (расходы)		384 901	(2 475 742)
Общие и административные расходы	21	(356 758)	(338 806)
Прибыль / (убыток) до налогообложения		28 143	(2 814 548)
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(32 525)	(30 136)
Возмещения по отложенному налогу на прибыль	22	14 904	591 434
Чистая прибыль / (убыток)		10 522	(2 253 250)
Прочий совокупный доход			
Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки			
Переоценка основных средств	6	2 076	(17 556)
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(415)	3 511
Прочий совокупный доход / (расход) после налогообложения		1 661	(14 045)
Итого совокупный доход / (расход) за период		12 183	(2 267 295)
Прибыль / (убыток), причитающиеся:			
- акционерам Группы		(4 168)	(2 261 650)
- неконтролирующим долям участия		14 690	8 400
Прочий совокупный доход / (расход), причитающиеся:			
- акционерам Группы		(2 507)	(2 275 695)
- неконтролирующим долям участия		14 690	8 400


 Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «25» августа 2023 года


 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за 6
месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)


	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	28 143	(2 814 548)
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	25 384	19 385
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	(11 769)	116 957
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов	14 824	20 582
Восстановление оценочных обязательств	-	(20 000)
Переоценка финансовых активов	-	25
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	35 764	2 295 495
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(2 361)	3 355
Обесценение гудвила	100 924	100 000
Начисленные процентные доходы	(580 882)	(639 896)
Начисленные проценты к уплате	1 275 570	1 619 169
Прочие	-	(102 934)
Итого корректировки	857 454	3 412 135
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	885 597	597 587
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	148 209	130 818
Авансы выданные	341 626	375 770
Прочие активы	(105 387)	52 890
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	297 652	(236 186)
Авансы полученные	(4 666)	(17 249)
Прочие обязательства	68 835	(82 271)
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	1 631 866	821 359
Проценты полученные	433 358	249 066
Проценты уплаченные	(1 426 240)	(733 996)
Налог на прибыль уплаченный	(24 722)	(34 907)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	614 262	301 522
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные и размещенные депозиты	(2 895 508)	(1 340 950)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 813 950	735 377
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(4 071)	(38 455)
Авансы на строительство	(310 485)	(258 247)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(29 445)	(117 722)
Приобретение и модернизация основных средств	-	(9 694)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(1 425 559)	(1 029 691)

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за 6
 месяцев, закончившихся 30 июня 2023 года
 (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	1 050 000	2 522 691
Погашение кредитов и займов	(980 071)	(391 273)
Погашение выпущенных векселей	-	(10 000)
Выпущенные облигации	2 000 000	-
Погашение выпущенных облигаций	(1 870 941)	(592 397)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	198 988	1 529 021
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(612 309)	800 852
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	1 292 957	926 102
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	680 648	1 726 954


 Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «25» августа 2023 года


 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за 6 месяцев,
закончившихся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2022 года	35 000	759 128	10 612 197	11 406 325	244 429	11 650 754
Совокупный (расход) / доход за 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные)	-	(14 045)	(2 261 650)	(2 275 695)	8 400	(2 267 295)
Остаток на 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	35 000	745 083	8 350 547	9 130 630	252 829	9 383 459
Остаток на 1 января 2023 года	35 000	752 078	8 833 891	9 620 969	267 232	9 888 201
Совокупный Доход / (расход) за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные)	-	1 661	(4 168)	(2 507)	14 690	12 183
Остаток на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	35 000	753 739	8 829 723	9 618 462	281 922	9 900 384

Панфилов А. Ю.
Генеральный директор

«25» августа 2023 года

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

1. Основная деятельность Группы

Настоящая промежуточная сокращенная 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 промежуточной сокращенной 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 1-м полугодии 2023 составила 124 человека (2022 год: 128 человек).

Конечной контролирующей стороной Группы по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года:

Наименование	30 июня 2023 (неаудированные 31 декабря данные) 2022	
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
Итого	100,00	100,00

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) и на 31 декабря 2022 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая		Наименование компании Группы
		площадь здания (кв.м.)	площадь земельного участка (кв.м.)	
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 «Тулльский»	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. Вследствие этого, Группа подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые проявляют характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Юридическое, налоговое и нормативное законодательство продолжает совершенствоваться, но допускает возможность разных толкований и подвержено часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики Российской Федерации и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках.

В феврале-марте 2022 года цены на нефть превысили 100 долларов США за баррель, обменный курс рубля достигал 120 рублей за 1 доллар США и 130 рублей за 1 евро. Московская биржа приостановила торги ценными бумагами до 28 марта 2022 года. Центральный Банк Российской Федерации повысил значение ключевой ставки до 20%, впоследствии снизив её до 8 % в июле 2022 года.

Совет Европейского Союза ввел ограничительные меры в отношении ряда российских государственных и коммерческих организаций, физических лиц и определенных отраслей экономики, а также ограничения на определенные виды операций. Санкции влекут запрет на предоставление финансирования в пользу организаций или лиц из санкционного списка и заморозку принадлежащих им или контролируемых ими активов.

В марте 2022 года в Российской Федерации были введены временные экономические меры ограничительного характера, включающие в том числе запрет в отношении предоставления резидентами займов нерезидентам в иностранной валюте, зачисления резидентами иностранной валюты на свои счета в зарубежных банках, ограничения осуществления выплат по ценным бумагам иностранным инвесторам, ограничения в отношении заключения сделок с лицами ряда иностранных государств.

Во втором полугодии 2022 года наблюдалось снижение валютных курсов и их относительная стабилизация.

В первой половине 2023 года продолжалось действие внешних санкций на юридические и физические лица, в связи с чем усиливалось влияние экономических и иных факторов, а также фактора неопределенности на условия ведения деятельности в Российской Федерации. Средняя цена на нефть марки URALS в январе-июне 2023 года составила около 52\$ за баррель, курс рубля составил на 30 июня 2023 года 87,03 за 1 доллар США и 95,11 за 1 евро, значение ключевой ставки удерживалось на уровне 7,5%, с 24 июля 2023 года ключевая ставка ЦБ РФ составляла 8,5%, с 15 августа 2023 года - 12%.

Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода проводимых реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики с целью нивелирования последствий вышеуказанных фактов.

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

С учетом информации, доступной на данный момент, руководство Группы считает, что указанные выше факторы не оказали существенного негативного влияния на деятельность Группы.

Руководство Группы внимательно следит за развитием ситуации и прилагает максимальные усилия и действия для снижения рисков и возможных финансовых потерь для Группы от воздействия вышеуказанных факторов.

Прилагаемая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает оценку руководством возможного влияния существующих условий осуществления финансово-хозяйственной деятельности на результаты деятельности и финансовое положение Группы. Дальнейшее экономическое развитие Российской Федерации во многом зависит от эффективности экономических мер, финансовых механизмов и денежной политики, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития налоговой, нормативно-правовой и политической систем.

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:

Дата	Доллар США	Евро
30 июня 2023 года	87,0341	95,1052
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

Инфляция

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние периоды:

Год, окончившийся	Инфляция за период
30 июня 2023 года	3,3%
31 декабря 2022 года	11,9%
31 декабря 2021 года	8,4%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2022 года.

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех примечаний, обязательных к раскрытию в полном комплекте консолидированной финансовой отчетности.

Группа ведет учетные записи в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе этих учетных записей с корректировками, необходимыми для приведения ее в соответствие МСФО во всех существенных аспектах.

Непрерывность деятельности

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Группе. Руководство Группы не в состоянии предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Группы в будущем.

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

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная промежуточная сокращенная 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

Промежуточная сокращенная 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 30 июня 2023 года и 31 декабря 2022 года были включены следующие дочерние компании:

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

4. Основные принципы учетной политики

Учетная политика и методы расчетов соответствуют тем, которые использовались в предшествующем финансовом году.

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

Группа применила ту же учетную политику и методы расчетов в своей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, что и в своей годовой консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, за исключением следующих поправок, применимых впервые в 2023 году. Однако, не все они оказали влияние на Группу, поскольку они либо не имеют отношения к деятельности Группы, либо требуют учета, соответствующего текущей учетной политике Группы.

Следующие новые стандарты и поправки вступают в силу для периода, начинающегося 1 января 2023 года:

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

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования»

МСФО (IFRS) 17 был выпущен Советом по МСФО в 2017 году и заменяет МСФО (IFRS) 4 для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года или после этой даты. МСФО (IFRS) 17 вводит согласованный на международном уровне подход к учету договоров страхования. До МСФО (IFRS) 17 во всем мире существовало значительное разнообразие в отношении учета и раскрытия информации о договорах страхования, благодаря тому что МСФО (IFRS) 4 позволял использовать разные предыдущие подходы к учету.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2)

В феврале 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2 «Вынесение суждений о существенности», содержащие рекомендации, помогающие организациям соблюдать требования по раскрытию информации об учетной политике. Поправки направлены на то, чтобы сделать раскрытие учетной политики более информативным, заменив требование о раскрытии «существенной учетной политики» на «существенную информацию об учетной политике». Поправки также содержат указания, при каких обстоятельствах информация об учетной политике может считаться существенной и, следовательно, требующей раскрытия.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы, поскольку они касаются раскрытия учетной политики в полной финансовой отчетности, а не в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Ожидается, что поправки будут применимы к раскрытию информации об учетной политике в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8)

Поправка к МСФО (IAS) 8, в которой добавлено определение бухгалтерских оценок, разъясняет, что последствия изменения исходных данных или метода оценки являются изменениями в бухгалтерских оценках, если только они не являются следствием исправления ошибок предыдущего периода. Эти поправки разъясняют, как предприятия проводят различие между изменениями в оценочных значениях, изменениями в учетной политике и ошибками предыдущих периодов.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12)

В мае 2021 года Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 12, разъясняющие, применяется ли освобождение от первоначального признания к определенным операциям, в результате которых актив и обязательство признаются одновременно (например, аренда в сфере применения МСФО (IFRS) 16). Поправки вводят дополнительный критерий для освобождения от первоначального признания, согласно которому освобождение не применяется к первоначальному признанию актива или обязательства, которое на момент совершения операции приводит к возникновению равных налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

Данные поправки не оказали влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

Международная налоговая реформа - правила направления Pillar 2 (поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»)

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

23 мая 2023 года Совет по МСФО выпустил окончательные поправки к международной налоговой реформе – Правила направления Pillar 2 в ответ на обеспокоенность заинтересованных сторон.

Поправки вводят временное исключение для компаний из признания и раскрытия информации об отложенных налоговых активах и обязательствах, связанных с правилами направления Pillar 2. Поправки также предусматривают дополнительные требования к раскрытию информации в отношении подверженности предприятия уплате налога на прибыль в связи с направлением Pillar 2.

Поправки к МСФО (IAS) 12 вступили в силу немедленно, однако поправки еще не были одобрены для применения в юрисдикции Группы, и, следовательно, Группа не может применить их по состоянию на 30 июня 2023 года.

Выпущенные, но еще не вступившие в силу новые стандарты и поправки

Ряд стандартов и разъяснений, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2023 года (даты следующей годовой консолидированной финансовой отчетности Группы), Группа решила не применять досрочно. Наиболее значительные из них следующие:

- 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;
- Договоренности о финансировании поставщиков (поправки к МСФО (IAS) 7 и МСФО (IFRS) 7), вступают в силу с 1 января 2024 года.

Группа считает, что данные стандарты и разъяснения, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы после вступления их в силу.

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности. Для составления промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применяются такие же положения учетной политики, как и для годовой 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.

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 26 «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.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2022 года	28 366 858
<i>Неаудированные данные:</i>	
Изменение справедливой стоимости в течение года	(2 295 495)
Модернизация	492 958
Перевод из незавершенного строительства	1 016 463
Перевод в состав основных средств	(1 551)
Справедливая стоимость на 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	27 579 233
Справедливая стоимость на 1 января 2023 года	29 691 498
<i>Неаудированные данные:</i>	
Изменение справедливой стоимости в течение года	(35 764)
Модернизация	330 210
Перевод из незавершенного строительства	645 049
Перевод в состав основных средств	(2 828)
Справедливая стоимость на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	30 628 165

По состоянию на 30 июня 2023 года Руководство Группы провело переоценку инвестиционной собственности.

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

Перевод из незавершенного строительства в течение 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные) включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 642 482 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 2 567 тыс. рублей.

Перевод из незавершенного строительства в течение 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные) включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 1 016 463 тыс. рублей.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			30 июня 2023 года (неаудированные данные)	31 декабря 2022 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм» ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	7 573 951	7 449 624
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Недвижимость и ресурсы»	6 467 464	6 295 145
МФК «West Mall»(в стадии строительства)	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2		4 386 000	3 553 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	3 797 594	4 024 242
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 324 524	3 303 546
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 533 203	1 558 789
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	1 277 402	1 255 532
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	789 001	788 026
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский- Б»	489 000	474 300
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	197 726	196 294
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	193 000	191 300
Торговый центр «Смолл Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	185 000	187 100
Торговый центр «Смолл Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН» ООО «Стройтехносервис»	171 000	164 600
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19		135 300	135 200
Торговый центр «Смолл Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский- Б»	108 000	114 800
Итого инвестиционная собственность			30 628 165	29 691 498

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение первого полугодия 2023 года (неаудированные данные) прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 312 616 тыс. рублей (1 полугодие 2022 года (неаудированные данные): 307 718 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 1-е полугодие 2023 года (неаудированные данные) составила 1 444 798 тыс. рублей (за 1-е полугодие 2022 года (неаудированные данные): 1 357 364 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров (неаудированные данные):

Наименование объекта	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	393 521	343 459
Торговый центр «Москворечье»	363 940	341 218
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	200 379	199 984
Торговый центр «Ритейл Парк»	180 229	177 235
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	88 142	80 754
Торговый центр «Коломенский»	82 777	83 625
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	53 150	49 861
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	25 661	18 932
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	13 597	12 996
Торговый центр «Смолл Каширский»	12 222	10 994
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	11 363	10 712
Торговый центр «Смолл Черноморский»	10 713	11 153
Торговый центр «Смолл Борисовский»	6 635	11 828
Офисный центр «Колобовский 19»	2 469	4 613
Итого сумма арендного дохода	1 444 798	1 357 364

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 573 951 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 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 467 464 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 797 594 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 324 524 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 08 марта 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 533 203 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 789 001 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 277 402 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 05 ноября 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 575 726 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 09 января 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 171 000 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 19 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 597 000 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 2022 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 449 624 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 мая 2027 года в результате рефинансирования ранее полученного кредита от ПАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2022 года	255 813	5 879	515 678	777 370
<i>Неаудированные данные:</i>				
Приобретение	-	800	11 162	11 962
Перевод из инвестиционной собственности	1 551	-	-	1 551
Переоценка	(17 556)	-	-	(17 556)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 646)	-	-	(3 646)
Остаток на 30 июня 2022года (неаудированные данные)	236 162	6 679	526 840	769 681
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2022 года	-	3 473	366 851	370 324
<i>Неаудированные данные:</i>				
Амортизационные отчисления	3 646	297	15 442	19 385
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 646)	-	-	(3 646)
Остаток на 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	-	3 770	382 293	386 063
Остаточная стоимость на 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	236 162	2 909	144 547	383 618
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2023 года	242 394	8 768	570 179	821 341
<i>Неаудированные данные:</i>				
Приобретение	-	536	5 275	5 811
Перевод из инвестиционной собственности	2 828	-	-	2 828
Переоценка	2 077	-	-	2 077
Списание накопленной амортизации при переоценке	(5 071)	-	-	(5 071)
Выбытие	-	-	(48)	(48)
Остаток на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	242 228	9 304	575 406	826 938
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2023 года	-	5 231	401 229	406 460
<i>Неаудированные данные:</i>				
Амортизационные отчисления	5 071	903	19 410	25 384
Списание накопленной амортизации при переоценке	(5 071)	-	-	(5 071)
Выбытие	-	-	(48)	(48)
Остаток на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	-	6 134	420 591	426 725
Остаточная стоимость на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	242 228	3 170	154 815	400 213

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 30 июня 2023 оценка была выполнена Руководством Группы.

За период, завершившийся 30 июня 2023 года (неаудированные данные), в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 2 076 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (30 июня 2022 года (неаудированные данные): отрицательная переоценка в размере 17 556 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) совокупное отложенное обязательство в сумме 415 тыс. рублей (30 июня 2022 года (неаудированные данные): совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 3 511 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

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 первого полугодия 2023 и 2022 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года
Незавершенное строительство на 1 января	14 089	631 589
<i>Неаудированные данные:</i>		
Затраты на незавершенное строительство	645 895	448 480
Перевод в состав инвестиционной собственности	(645 049)	(1 016 463)
Незавершенное строительство на 30 июня (неаудированные данные)	14 935	63 606

Перевод в состав инвестиционной собственности в течение 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные) включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 642 482 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 2 567 тыс. рублей.

Перевод в состав инвестиционной собственности в течение 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные) включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 1 016 463 тыс. рублей.

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	4 435 995	3 148 935
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(44 440)	(31 582)
Итого долгосрочных финансовых активов	4 391 555	3 117 353
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	4 502 378	4 499 151
Приобретенные права требования	81 622	140 259
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(46 095)	(46 783)
Итого краткосрочных финансовых активов	4 537 905	4 592 627
Итого финансовых активов	8 929 460	7 709 980

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 4 435 995 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 15,2% годовых, со сроком погашения с декабря 2024 года по май 2026 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 204 130 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 148 935 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% годовых до 15,2% годовых, 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 30 июня 2023 года (неаудированные данные) краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 4 502 378 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,5% до 13,5% годовых, на срок до 12 месяцев.

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

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) приобретенные права требования в размере 81 622 тыс. рублей представлены договорами об уступке права требования по договору займа в рублях, по ставке 10,5% со сроком погашения в декабре 2023 года.

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

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	4 435 995	-	-	4 435 995
Итого Займы, выданные юридическим лицам	4 435 995	-	-	4 435 995
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(44 440)	-	-	(44 440)
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	4 502 378	-	-	4 502 378
Итого Займы, выданные юридическим лицам	4 502 378	-	-	4 502 378
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	81 622	-	-	81 622
Итого Приобретенные права требования	81 622	-	-	81 622
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(46 095)	-	-	(46 095)
Итого финансовых активов по состоянию на 30 июня 2023 года	8 929 460	-	-	8 929 460

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

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

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	78 365	78 365
Создание резерва	12 170	12 170
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	90 535	90 535

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	78 671	78 671
Создание резерва	10 213	10 213
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	88 884	88 884

9. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Денежные средства в кассе	82	107
Средства на счетах брокера		
- в рублях	92	109
-Текущие счета в банках		
- в рублях	681 706	1 295 861
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 232)	(3 120)
Всего денежных средств и их эквивалентов	680 648	1 292 957

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

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

10. Дебиторская задолженность

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Дебиторская задолженность по операционной аренде	588 155	736 334
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(224 677)	(291 982)
Итого дебиторская задолженность	363 478	444 352

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 1-го полугодия 2023 и 2022 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	291 982	268 941
Создание резерва	7 037	142 577
Восстановление резерва	(74 342)	(37 993)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 30 июня	224 677	373 525

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) показал, что дебиторская задолженность в сумме 363 478 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2022 года: дебиторская задолженность в сумме 444 352 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) дебиторская задолженность в сумме 224 677 тыс. рублей (31 декабря 2022 года: 291 982 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 30 июня 2023 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	363 478	-	-	363 478
Умеренный кредитный риск	-	4 523	-	4 523
Высокий кредитный риск	-	-	220 154	220 154
Валовая балансовая стоимость	363 478	4 523	220 154	588 155
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(4 523)	(220 154)	(224 677)
Итого дебиторская задолженность	363 478	-	-	363 478

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

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

11. Авансы выданные

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Авансы выданные по договорам строительного подряда	1 141 242	1 366 703
Авансы выданные прочим поставщикам	88 381	52 946
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	-	151 600
Резерв	(24 328)	(11 343)
Итого авансы выданные	1 205 295	1 559 906

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение первого полугодия 2023 и 2022 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	11 343	12 893
Создание резерва	17 124	982
Восстановление резерва	(4 139)	(6 672)
Резерв под обесценение авансов выданных на 30 июня	24 328	7 203

12. Прочие активы

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Финансовые прочие активы	250 691	259 039
Задолженность по штрафам к получению	296 400	259 494
За вычетом резерва под обесценение	(45 709)	(455)
Нефинансовые прочие активы	612 994	546 352
НДС к возмещению	455 253	363 497
Консультационные услуги по привлечению кредитных средств	83 823	95 954
НДС с авансов полученных	70 790	70 546
Переплата по страховым взносам	1 115	874
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	389	543
Материалы	-	1 112
Прочее	37 080	47 443
За вычетом резерва под обесценение	(35 456)	(33 617)
Итого прочих активов	863 685	805 391

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 года сумма задолженности по штрафам к получению отнесена к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержена минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам в течение первого полугодия 2023 и 2022 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	455	-
Создание резерва	45 254	-
Восстановление резерва	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам на 30 июня	45 709	-

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих нефинансовых активов в течение первого полугодия 2023 и первого полугодия 2022 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года
Резерв под обесценение на 1 января	33 617	7 162
Создание резерва	2 952	26 272
Восстановление резерва	(1 113)	-
Резерв под обесценение прочих нефинансовых активов на 30 июня	35 456	33 434

13. Привлеченные кредиты и займы

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	21 203 369	21 288 443
Долгосрочные займы	5 700	5 646
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	4 391	4 101
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	21 213 460	21 298 190
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	901 833	661 917
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	901 833	661 917
Итого привлеченных кредитов и займов	22 115 293	21 960 107

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) привлеченные кредиты в размере 22 105 202 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 901 833 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 8,5% до 13,25% годовых, со сроком погашения с февраля 2025 года по июнь 2030 года.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) привлеченные займы в размере 5 700 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 4 391 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2022 года (неаудированные данные) 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 (неаудированные данные) 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 года доля в 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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 30 июня 2023 (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 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

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	611 086	313 434
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	611 086	313 434
Итого кредиторской задолженности	611 086	313 434

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

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	3 453 806	3 030 260
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	3 453 806	3 030 260
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	3 492 936	3 371 272
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	102 049	118 237
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	3 594 985	3 489 509
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	7 048 791	6 519 769

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные), выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 2 399 082 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 67 833 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-02 на сумму 487 035 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 536 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 635 106 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 520 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-05 на сумму 1 463 515 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 22 480 тыс. рублей.

- рублевые облигации серии 002P-06 на сумму 2 000 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 05 мая 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 10 680 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 915 262 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 1 370 тыс. рублей.

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

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

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

- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 542 317 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 624 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-04 на сумму 1 086 515 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 мая 2023 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 12 864 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-05 на сумму 1 399 475 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,75 %. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 22 056 тыс. рублей.

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

16. Авансы полученные

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) авансы полученные в общей сумме 416 938 тыс. рублей (31 декабря 2022 года: 421 604 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

17. Прочие обязательства

	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	401 218	331 423
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	15 871	8 627
Обязательство по аренде земли	11 129	22 014
Оценочные обязательства	3 093	-
НДС по авансам и предоплатам	189	600
Прочие обязательства	1 740	1 741
Итого прочих обязательств	433 240	364 405

18. Процентные доходы и расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Процентные доходы		
Финансовые активы	580 882	639 896
Итого процентных доходов	580 882	639 896
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	919 838	1 202 900
Выпущенные долговые ценные бумаги	355 732	416 269
Итого процентных расходов	1 275 570	1 619 169

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за первое полугодие 2023 года (неаудированные данные) в размере 148 224 тыс. рублей (1-е полугодие 2022 года (неаудированные данные): 51 301 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.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Штрафы и пени	126 500	13 298
Возмещения начисленные по решению суда	17 372	-
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	2 295	3 414
Доходы от списания кредиторской задолженности	19	32 524
Доход от выкупа ценных бумаг	17	-
Доходы от реализации имущества	11	120
Бонусы от сторонних организаций	-	154
Прочее	2 010	1 791
Итого прочих операционных доходов	148 224	51 301

20. Прочие операционные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	22 161	20 416
Услуги банков	14 768	2 655
Штрафы и пени	12 180	12 132
Списание дебиторской задолженности	6 062	96
Расходы на благотворительность	525	-
НДС не принятый к вычету	16	5 252
Расходы связанные с доначислением налогов	-	37 690
Прочее	7 723	2 763
Итого прочих операционных расходов	63 435	81 004

21. Общие и административные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Налоги, за исключением налога на прибыль	107 038	115 955
Заработная плата	84 394	70 984
Реклама и маркетинг	49 502	41 277
Профессиональные услуги	42 766	47 035
Амортизация основных средств	25 384	19 385
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	14 983	13 401
Расходы на безопасность	11 498	11 167
Материальные расходы	8 622	11 178
Страхование	5 837	5 123
Операционная аренда	3 688	412
Услуги связи	585	505
Программное обеспечение	55	806
Прочее	2 406	1 578
Итого общих и административных расходов	356 758	338 806

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Текущие расходы по налогу на прибыль	32 525	30 136
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(14 489)	(594 945)
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(415)	3 511
Расходы / (возмещения) по налогу на прибыль	17 621	(561 298)

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

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

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Прибыль по МСФО до налогообложения	28 143	(2 814 548)
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %)	5 629	(562 910)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	11 992	1 612
Расходы / (возмещения) по налогу на прибыль за период	17 621	(561 298)

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.

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 30 июня 2023 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

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

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

24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством

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

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 68 228 тыс. рублей (не аудировано) (31 декабря 2022 года: 59 535 тыс. рублей, не аудировано).

По итогам 1-го полугодия 2023 решения о распределении чистой прибыли компаний Группы не принимались (неаудированные данные)

По итогам 1-го полугодия 2022 решения о распределении чистой прибыли компаний Группы не принимались (неаудированные данные)

25. Гудвил

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2021 года Обесценение (неаудированные данные)	350 418 (100 000)
Гудвил от приобретения дочерней компании на 30 июня 2022 (неаудированные данные)	250 418
Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2022 года Обесценение (неаудированные данные)	150 315 (100 924)
Гудвил от приобретения дочерней компании на 30 июня 2023 (неаудированные данные)	49 391

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные), по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 100 924 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс.рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс.рублей,

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные), по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 100 000 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2022 года (неаудированные данные) гудвил от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 201 027 тыс.рублей, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс.рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс.рублей.

26. Справедливая стоимость

Инвестиционная собственность и основные средства.

Руководство группы 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 30 июня 2023 года (неаудированные данные):

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 6 мес. 2023 года	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость (399 000)
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,8%	5%	
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	184 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(124 000)
	Увеличение ставок аренды		10-528 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	797 000
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение ставки капитализации	Доходный	9,5%	0,5%	(255 000)
	Увеличение доли свободных помещений		3,3%	5%	(332 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	140 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(104 000)
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение ставок аренды	Доходный	7-342 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	664 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(215 000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,75%	5%	(168 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	55 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Рост ставки дисконтирования	Доходный	14%	0,5%	(63 000)
	Увеличение ставок аренды		3-327 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	335 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(130 000)
	Увеличение доли свободных помещений		2,17%	5%	(187 000)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение коэффициента роста	Доходный	4,5%	1%	97 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(54 000)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение ставок аренды	Доходный	12-288 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	373 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(130 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	Увеличение ставки капитализации		НДС 9,5%	0,5%	(111 000)
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	7%	5%	(82 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	39 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(26 000)
	Увеличение ставок аренды		16-504 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	164 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(52 000)
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(44 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	20 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(13 000)
	Увеличение ставок аренды		12-249 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	90 000
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(27 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	2%	5%	(77 000)
	Увеличение коэффициента роста		4%	1%	23 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(21 000)
	Увеличение ставок аренды		6-240 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	154 000
West Moll	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(42 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(88 000)
	Увеличение коэффициента роста		4%	1%	16 000
	Рост ставки дисконтирования		14.5%	0,5%	(79 000)
	Увеличение ставок аренды		10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	177 000
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение ставки капитализации		9%	0,5%	(175 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	8 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		25 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	28 000
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение ставки капитализации		9.5%	0,5%	(6 500)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	2 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		31-40 тыс.	10%	22 000

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

			руб. за кв. м. без НДС		
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(7 000)
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	0
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		36-76 тыс. руб.	10%	23 000
				руб. за кв. м. без НДС	
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(6 000)
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	12,8%	5%	(25 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	11 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(8 000)
	Увеличение ставок аренды		27-294 тыс. руб.	10%	52 000
				руб. за кв. м. без НДС	
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(16 000)
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	1 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		27-36 тыс. руб.	10%	12 000
				руб. за кв. м. без НДС	
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(4 000)
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(9 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	5 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		42-180 тыс. руб.	10%	17 000
				руб. за кв. м. без НДС	
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(6 000)
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение доли свободных помещений	Сравни- тельный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		27 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	5 600
				руб. за кв. м. без НДС	
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	(2 500)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

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

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2022 года	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
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение ставки капитализации	Доходный	9,5%	0,5%	(262 000)
	Увеличение доли свободных помещений		3,4%	5%	(40 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	80 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(100 000)
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение ставок аренды	Доходный	5-333 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	490 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(220 000)
	Увеличение доли свободных помещений		8%	5%	(154 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	164 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Рост ставки дисконтирования	Доходный	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		5,55%	5%	(169 000)
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение коэффициента роста	Доходный	4,5%	1%	133 000
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(58 000)
	Увеличение ставок аренды		12-288 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	339 000
	Увеличение ставки капитализации		9%	0,5%	(112 000)
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
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение ставки капитализации	Доходный	9,5%	0,5%	(55 000)
	Увеличение доли свободных помещений		-	5%	(4 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	14 000

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(12 000)
			9-240 тыс. руб.		
	Увеличение ставок аренды		за кв. м. без НДС	10%	73 000
	Увеличение ставки капитализации		9,5%	0,5%	(28 000)
Торгово- развлекательны й комплекс «Перово Молл»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1%	5%	(8 000)
	Увеличение коэффициента рост		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 рост		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
	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.		
			10%	48 000	

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

			руб. за кв. м. без НДС 9%	0,5%	(16 000)
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение ставки капитализации				
	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
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение ставки капитализации		9%	0,5%	(3 900)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(8 600)
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	1%	6 400
	Рост ставки дисконтирования		14%	0,5%	(2 900)
	Увеличение ставок аренды		39-175 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	16 400
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение ставки капитализации		9%	0,5%	(5 600)
	Увеличение доли свободных помещений	Сравни- тельный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	2 400
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	(1 100)
	Увеличение ставок аренды		27 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	5 000
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	(2 100)

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 30 июня 2023 года (неаудированные данные):

Третий уровень

Нефинансовые активы	
Инвестиционная недвижимость	30 628 165
Основные средства (земля и здания)	242 228

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)	242 394

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

	Неаудированные данные					
	31 декабря 2022 года	Амортизационные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модернизация / перевод	Выбытие	30 июня 2023 года
Инвестиционная недвижимость	29 691 498	(-)	(35 764)	975 259	(2 828)	30 628 165
Основные средства (земля и здания)	242 394	(5 071)	(2 076)	2 829	(-)	242 228

	Неаудированные данные					
	31 декабря 2021 года	Амортизационные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модернизация / перевод	Выбытие	30 июня 2022 года
Инвестиционная недвижимость	28 366 858	(-)	(2 295 495)	1 509 421	(1 551)	27 579 233
Основные средства (земля и здания)	255 813	(3 646)	(17 559)	1 551	(-)	236 162

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 30 июня 2023 года (неаудированные данные):

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	8 929 460	8 929 460
Дебиторская задолженность	363 478	363 478
Прочие финансовые активы	250 691	250 691
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	22 115 293	22 115 293
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 048 791	7 048 791
Кредиторская задолженность	611 086	611 086

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

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

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

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

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

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

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

Выпущенные долговые ценные бумаги. Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2022 года незначительно отличается от их балансовой стоимости

27. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной промежуточной сокращенной 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 30 июня 2023 года (неаудированные данные) и на 31 декабря 2022 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022 года	30 июня 2023 (неаудированные данные)	31 декабря 2022 года
Финансовые активы	7 034 365	5 629 402	325 712	368 756
Денежные средства и их эквиваленты		-	135 260	447 963
Дебиторская задолженность	2 550	2 904	15 145	27 253
Привлеченные займы и кредиты	-	-	1 273 860	1 034 031
Кредиторская задолженность	9 335	2 407	13	13
Авансы полученные	-	-	1 246	899

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные) и за 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные):

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 года (неаудированные данные)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	4 135	3 828	4 224	3 552
Себестоимость	-	-	-	-
Процентные доходы	403 919	447 624	15 440	23 417
Процентные расходы	-	-	91 296	(45 589)
Прочие операционные доходы	-	-	-	-
Прочие операционные расходы	-	-	747	(1 666)
Общехозяйственные и административные расходы	16 534	(16 678)	28	-

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2023 года
(в тысячах российских рублей)

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные):

	Акционеры	Прочие связанные лица
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Выданные займы на 01.01.2023	5 686 563	372 518
Выдано займов	2 796 708	-
Начислено процентов	403 918	19 305
Амортизация займов	(2 820)	3 721
Погашено займов и процентов	(1 778 623)	(66 542)
Выданные займы на 30.06.2023	7 105 746	329 002
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2023	(57 161)	(3 762)
Изменение резерва	(14 220)	472
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 30.06.2023	(71 381)	(3 290)
Финансовые активы на 30 июня 2023 года		
(за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	7 034 365	325 712

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные):

	Акционеры	Прочие связанные лица
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2022 (неаудированные данные)
Выданные займы на 01.01.2022	5 564 965	433 961
Выдано займов	1 340 950	-
Начислено процентов	447 624	23 417
Погашено займов и процентов	(627 143)	(18 167)
Выданные займы на 30.06.2022	6 726 396	439 211
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2022	(56 043)	(4 340)
Изменение резерва	(11 054)	(59)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 30.06.2022	(67 097)	(4 399)
Финансовые активы на 30 июня 2022 года		
(за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	6 659 299	434 812

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные) составили 17 549 тыс. рублей (за 6 месяцев 2022 года (неаудированные данные): 16 622 тыс. рублей).

28. События после отчетной даты

4 июля 2023 года заключены договоры о приобретении 100% долей в уставном капитале ООО «Тринити». 12.07.2023 переход права собственности зарегистрирован в ЕГРЮЛ.

18 августа 2023 года принято решение о размещении нового выпуска биржевых облигаций серии 002P регистрационный номер выпуска 4B02-07-71794-H-002P от 17.08.2023 со сроком погашения в 1 800 день. Дата начала размещения 29.08.2023. Примерное количество размещаемых облигаций - 4 000 000 штук. Номинальная стоимость каждой размещаемой бумаги - 1 000 рублей.



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«25» августа 2023 года

Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер