

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

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2021 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 собственном 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.....	17
6. Основные средства и нематериальные активы.....	21
7. Незавершенное строительство.....	22
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы.....	23
9. Денежные средства и их эквиваленты	26
10. Дебиторская задолженность	26
11. Авансы выданные	28
12. Прочие активы	28
13. Привлеченные кредиты и займы	29
14. Кредиторская задолженность	30
15. Выпущенные долговые ценные бумаги.....	30
16. Авансы полученные.....	31
17. Прочие обязательства.....	32
18. Процентные доходы и расходы	32
19. Прочие операционные доходы	32
20. Прочие операционные расходы.....	33
21. Общие и административные расходы	33
22. Налог на прибыль	33
23. Уставный капитал	35
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	35
25. Приобретение дочерних компаний.....	36
26. Операции со связанными сторонами	38
27. Справедливая стоимость финансовых инструментов	39
28. События после отчетной даты.....	41

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, ком 3, пом. 1, дом 23, 1-ый Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 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 2021 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:

Акционерное общество «БДО Юникон»

ОГРН 1037739271701,

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. 1, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 12006020340

30 августа 2021 года

ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 ИЮНЯ 2021 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей независимого аудитора, содержащимся в представленном заключении по результатам обзорной проверки, сделано с целью разграничения ответственности руководства Группы АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» (далее - Группы) и независимого аудитора в отношении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности АО «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 2021 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- применение обоснованных оценок и расчетов;
- соблюдение требований МСФО (IAS) 34, или раскрытие и объяснение всех существенных отклонений от МСФО (IAS) 34 в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности;
- подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- ведение соответствующих учетных записей, которые раскрывают с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Группы, и которые позволяют обеспечить соответствие промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы требованиям МСФО (IAS) 34;
- обеспечение соответствия бухгалтерского учета Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года, разрешена к выпуску 30 августа 2021 года и подписана от имени руководства Группы:



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию
 на 30 июня 2021 года
 (в тысячах российских рублей)

	Приме- чание	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	27 724 063	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	6	393 477	393 079
Незавершенное строительство	7	432 581	354 902
Долгосрочные финансовые активы	8	6 837 973	6 319 487
Гудвил	25	450 418	550 418
Отложенные налоговые активы		125 388	134 123
Итого внеоборотных активов		35 963 900	35 236 332
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	37 045	533 391
Краткосрочные финансовые активы	8	1 971 003	1 544 860
Дебиторская задолженность	10	643 963	519 262
Авансы выданные	11	1 383 139	1 200 935
Прочие активы	12	200 072	202 924
Текущие налоговые активы		6 984	5 634
Итого оборотных активов		4 242 206	4 007 006
Итого активов		40 206 106	39 243 338
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	15 293 481	15 323 066
Привлеченные займы	13	11 989	10 762
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	6 124 577	5 751 818
Отложенные налоговые обязательства		2 800 761	2 747 371
Итого долгосрочных обязательств		24 230 808	23 833 017
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	1 197 033	804 775
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 075 260	1 972 701
Кредиторская задолженность	14	541 859	596 120
Авансы полученные	16	484 499	504 543
Текущие налоговые обязательства		1 544	1 112
Прочие обязательства	17	265 440	280 565
Итого краткосрочных обязательств		4 565 635	4 159 816
Итого обязательств		28 796 443	27 992 833
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		756 937	755 174
Нераспределенная прибыль		10 366 972	10 219 634
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		11 158 909	11 009 808
Неконтролирующие доли участия		250 754	240 697
Итого капитала		11 409 663	11 250 505
Итого обязательств и капитала		40 206 106	39 243 338

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 30 августа 2021 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 41 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 шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
 (в тысячах российских рублей)

	Приме- чание	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (не аудированные данные)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	1 412 371	1 140 665
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(318 080)	(317 089)
Переоценка инвестиционной собственности	5	66 139	(490 377)
Валовая операционная прибыль		1 160 430	333 199
Процентные доходы	18	553 337	328 294
Процентные расходы	18	(1 113 264)	(981 074)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(660)	1 655
Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов		(17 175)	
Расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки	8,10	(5 684)	(73 726)
Доходы от восстановления резервов под обесценение активов/ (Расходы от создания резервов под обесценение активов)	11,12	4 150	(893)
Расходы на создание оценочных обязательств		(9 183)	(22 908)
Обесценение гудвил	25	(100 000)	(150 000)
Прочие операционные доходы	19	36 020	21 000
Прочие операционные расходы	20	(29 835)	(59 149)
Операционные доходы/(расходы)		478 136	(603 602)
Общие и административные расходы	21	(247 184)	(273 000)
Прибыль/(убыток) до налогообложения		230 952	(876 602)
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(7 913)	(4 095)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(61 093)	144 339
Чистая прибыль/(убыток)		161 946	(736 358)
Прочий совокупный доход <i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средства	6	2 204	(1 169)
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(441)	234
Прочий совокупный доход/(расход) после налогообложения		1 763	(935)
Итого совокупный доход/расход) за период		163 709	(737 293)
Прибыль/(убыток), причитающаяся:			
- акционерам Группы		147 338	(740 776)
- неконтролирующим долям участия		14 608	4 416
Прочий совокупный доход/расход, причитающийся:			
- акционерам Группы		149 102	(741 709)
- неконтролирующим долям участия		14 608	4 416



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 41 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть
месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
(в тысячах российских рублей)

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (не аудированные данные)
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль/(убыток) до налогообложения	230 952	(876 602)
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	16 960	16 920
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности и финансовых активов	5 684	73 726
Резерв под обесценение авансов и прочих активов	(4 150)	893
Создание оценочных обязательств	9 183	22 908
Переоценка ОФЗ	17 175	-
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(66 139)	490 377
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	660	(1 655)
Обесценение гудвила	100 000	150 000
Начисленные проценты	(553 337)	(328 294)
Начисленные проценты к уплате	1 113 264	981 074
Прочие	17 695	(50 103)
Итого корректировки	656 995	1 355 846
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(122 923)	(101 208)
Авансы выданные	(112 081)	27 213
Прочие активы	8 349	65 515
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(142 913)	238 510
Авансы полученные	(20 044)	(73 493)
Прочие обязательства	(24 310)	145 327
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	474 025	781 108
Проценты полученные	523 268	206 534
Проценты уплаченные	(1 106 409)	(693 502)
Налог на прибыль уплаченный	(8 383)	(530)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(117 499)	293 610
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(2 309 165)	(199 390)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 770 126	337 387
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(9 779)	(145)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств (примечание 25)	-	(196 937)
Авансы по «зеленым технологиям»	(93 114)	-
Авансы на строительство	(60 672)	-
Приобретение ОФЗ	(508 848)	(187 872)
Реализация ОФЗ	107 298	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(105 853)	(421 137)
Приобретение и модернизация основных средств	(1 472)	-
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(1 211 479)	(668 094)

Примечания на страницах с 11 по 41 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть
 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года
 (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (не аудированные данные)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	852 819	95 000
Погашение кредитов и займов	(507 751)	(94 108)
Погашение выпущенных векселей	-	(2 000)
Выпущенные облигации	969 735	-
Погашение выпущенных облигаций	(477 620)	-
Выплата дивидендов	(4 551)	(4 970)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	832 632	(6 078)
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты		
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(496 346)	(380 562)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	533 391	729 105
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	37 045	348 543

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «30» августа 2021 года



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 41 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за
6 месяцев, закончившихся на 30 июня 2021
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2020 года	35 000	752 138	10 075 000	10 862 138	227 194	11 089 332
Совокупный доход/(расход) за 6 месяцев 2020 года (не аудированные данные)	-	(935)	(740 774)	(741 709)	4 416	(737 293)
Распределение прибыли (Примечание 24) (не аудированные данные)	-	-	-	-	(5 313)	(5 313)
Остаток на 30 июня 2020 года (не аудированные данные)	35 000	751 203	9 334 226	10 120 429	226 297	10 346 726
Остаток на 1 января 2021 года	35 000	755 174	10 219 634	11 009 808	240 697	11 250 505
Совокупный доход за 6 месяцев 2021 года (не аудированные данные)	-	1 763	147 338	149 101	14 608	163 709
Распределение прибыли (Примечание 24) (не аудированные данные)	-	-	-	-	(4 551)	(4 551)
Остаток на 30 июня 2021 года (не аудированные данные)	35 000	756 937	10 366 972	11 158 909	250 754	11 409 663



Панфилов А. Ю.
Генеральный директор
«30 августа 2021 года»

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 41 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

1. Основная деятельность Группы

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Акционерного общества Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее – Группа). Перечень дочерних компаний Группы приведен в Примечании 3 к данной 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-ом полугодии 2021 году составила 111 человек (2020 год: 166 человек).

Бенефициаром Группы по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года:

Наименование	30 июня 2021 (неаудированные данные)		31 декабря 2020
	Доля (%)	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10	0,10
Итого	100,00	100,00	100,00

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2020 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая		Наименование компании Группы
		площадь здания (кв.м.)	площадь земельно- 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 «Тульский»	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»
Нежилое здание	Г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	1 681,6	12 812	ООО «Недвижимость и ресурсы»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Конфликт на Украине и связанные с ним события повысили риски осуществления деятельности в Российской Федерации. Начиная с марта 2014 года США, ЕС и ряд других стран ввели несколько пакетов санкций против ряда российских чиновников, бизнесменов и компаний. Действие санкций против РФ продлено до 31 января 2022 года. Данные санкции ограничили доступ определенного перечня российских компаний к международному капиталу и рынкам экспорта.

Распространение коронавируса (COVID-19) по всему миру в начале 2020 года заставило страны предпринять ряд мер, направленных на сдерживание пандемии. В свою очередь, это привело к спаду деловой активности участников рынка и снижению роста мировой экономики, что оказало влияние на многие отрасли, в том числе и банковский сектор. Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, за шесть месяцев 2021 года снизился с 73,8757 за доллар США до 72,3723 рублей за доллар США. Стоимость нефти в первом полугодии 2021 года выросла на 44,94% с \$51,80 до \$75,08 за баррель нефти марки Brent. По оценке Минэкономразвития, ВВП России в первом полугодии 2021 года вырос на 4,6% к аналогичному периоду прошлого года.

В июне 2021 года международное рейтинговое агентство «Мудис Инвесторс Сервис» («Moody's Investors Service») подтвердило рейтинг Российской Федерации по обязательствам в иностранной валюте на уровне «Ваа3», прогноз «стабильный».

В июле 2021 года международное рейтинговое агентство «Эс-энд-Пи Глобал Рейтингс» («S&P Global Ratings») подтвердило суверенный кредитный рейтинг России на уровне «BBB-» со «стабильным» прогнозом.

В июле 2021 года международное рейтинговое агентство «Фитч Рейтингс» (Fitch Ratings) подтвердило долгосрочные рейтинги дефолта эмитента Российской Федерации в национальной и иностранной валютах на уровне «BBB», прогноз - «стабильный».

Таким образом, три ведущих международных рейтинговых агентства установили России инвестиционный рейтинг, что является положительным аргументом для инвесторов, рассматривающих возможность вложения капитала в Российскую Федерацию.

По состоянию на 30 июня 2021 года ключевая ставка ЦБ РФ составила 5,50% (на 31 декабря 2020 года - 4,25%). Совет директоров Банка России 23 июля 2021 года принял решение повысить ключевую ставку до 6,50% годовых.

Группа на регулярной основе оценивала и продолжает оценивать влияние пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Группы, крупных заемщиков и дебиторов Группы. По итогам проведенного анализа, существенного негативного влияния деятельность Группы, крупных заемщиков и дебиторов Группы не оказано. В случае выявления первых признаков возможного негативного влияния пандемии коронавируса (COVID-19) на деятельность Группы, крупных заемщиков и дебиторов Группы, Руководством Группы оперативно принимаются необходимые меры для контроля и стабилизации ситуации.

По оценке Банка России, во втором квартале 2021 года российская экономика достигла докризисного уровня. Несмотря на частичное ужесточение ограничительных мер, продолжается активное восстановление сектора услуг населению. Поддержку российской экономике также оказывает внешний спрос, который продолжает уверенно расти. При этом ограничения со стороны предложения в мировой экономике усилились. В этих условиях цены на мировых товарных рынках сохраняются вблизи многолетних максимумов.

С учетом складывающейся ситуации в российской и мировой экономике, а также июльского решения ОПЕК+ о расширении добычи нефти Банк России прогнозирует рост ВВП в 2021 году на 4,0-4,5%.

На среднесрочном горизонте динамика внутреннего спроса будет во многом определяться темпами дальнейшего расширения потребительского и инвестиционного спроса. Поддержку потребительскому спросу будут оказывать рост доходов населения и кредитование. Влияние на внутренний спрос окажет процесс нормализации бюджетной политики с учетом объявленных дополнительных социальных и инфраструктурных мер. Динамика внешнего спроса будет во многом зависеть от темпов вакцинации и нормализации эпидемической обстановки в мире.

Дальнейшее экономическое развитие Российской Федерации во многом зависит от эффективности экономических мер, финансовых механизмов и денежной политики, предпринимаемых Правительством.

Инфляция

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

Период, окончившийся	Инфляция за период
30 июня 2021 года	6,5%
31 декабря 2020 года	4,9%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%

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 2021 года	72,3723	86,2026
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668

Основные допущения, сделанные при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Настоящая 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 приложит все возможные усилия, чтобы предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Группы. В прилагаемую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность не были включены корректировки, связанные с этим риском.

3. Принципы представления отчетности**Применяемые стандарты**

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Она не включает всю информацию, которая требуется для предоставления полного комплекта финансовой отчетности и должна рассматриваться вместе с финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2020 года, поскольку данная промежуточная сокращенная финансовая отчетность предназначена для предоставления обновленной финансовой информации о Группе.

Учетная политика и методы расчета, использованные при подготовке данной промежуточной сокращенной финансовой отчетности, соответствуют учетной политике и методам, использованным и описанным в годовой финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2020 года в Примечании «Основные принципы учетной политики».

Непрерывность деятельности

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 «Земля и здания», 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 промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 июня 2021 года и 31 декабря 2020 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		30 июня 2021 (неаудированные данные)	31 декабря 2020
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00
ООО «СРТЦ»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	50,00
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Стройтехносервис»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Недвижимость и ресурсы»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «РИДАН»	Аренда	100,00	100,00

4. Основные принципы учетной политики

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

Основа консолидации

Дочерние компании

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

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или

убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

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

Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем фактической контролирующей стороны Группы, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности периодов или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы, включая гудвил, и обязательства признаются по балансовой стоимости, по которой они должны были быть отражены в консолидированной финансовой отчетности контролирующей стороны Группы, с соответствующей корректировкой нераспределенной прибыли. Вознаграждение Группы признается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

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.

Изменения в учетной политике

Новые учетные положения

С даты выпуска Группой последней годовой консолидированной финансовой отчетности новые стандарты и интерпретации, которые являются обязательными для годовых отчетных периодов, начинающихся после 1 января 2021 года, выпущены не были, за исключением стандартов и интерпретаций, раскрытых в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для Группы с 1 января 2021 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - Уступки по аренде в связи с COVID-19 (вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 и позже);

Реформа базовых процентных ставок и ее влияние на финансовую отчетность - Фаза 2 (вступает в силу с 1 января 2021).

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2020 года	26 452 531
Изменение справедливой стоимости в течение года	(490 377)
Выбытие	(117 000)
Приобретение актива в форме права пользования	201 782
Приобретение дочерней компании	115 527
Модернизация	381 437
Перевод в состав основных средств	(3 086)
Справедливая стоимость на 30 июня 2020 года (неаудированные данные)	26 540 814
Справедливая стоимость на 1 января 2021 года	27 484 323
Изменение справедливой стоимости в течение года	66 139
Модернизация	175 587
Перевод в состав основных средств	(1 986)
Справедливая стоимость на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	27 724 063

По состоянию на 30 июня 2021 Руководство Группы провело переоценку инвестиционной собственности. Оценка на 31 декабря 2020 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и была основана на рыночной стоимости.

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания Группы	Справедливая стоимость	
			30 июня 2021 года (неаудирован- ные данные)	31 декабря 2020 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 991 327	7 981 756
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 656 717	6 638 788
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 060 862	4 053 934
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	ООО «Атлантстрой»	3 344 503	3 337 510
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 587 328	1 575 519
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	713 905	706 102
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д. 61А	ООО «Лендлорд»	1 090 513	1 046 773
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «Пролетарский-Б»	449 000	445 500
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	193 906	191 518
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	191 000	189 900
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «СРТЦ»	197 000	196 100
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	99 000	96 300
Торговый центр «Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН»	164 000	162 500
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19 Г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 1, стр. 2	ООО «Стройтехносервис» ООО «Недвижимость и ресурсы»	133 003	132 124
Нежилое здание Актив в форме права пользования земельным участком			6 125	6 460
Итого			845 875	723 540
инвестиционная собственность			27 724 063	27 484 323

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение первого полугодия 2021 года (неаудированные данные) прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 318 080 тыс. рублей (1 полугодие 2020 года: 317 089 тыс. рублей (неаудированные данные)). Сумма арендного дохода за 1 полугодие 2021 года (неаудированные данные) составила 1 412 371 тыс. рублей (за 1 полугодие 2020 года: 1 140 665 тыс. рублей (неаудированные данные)).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	376 517	294 476
Торговый центр «Москворечье»	365 862	249 112
Торговый центр «Ритейл Парк»	202 286	195 881
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	182 465	175 535
Торговый центр «Коломенский»	85 042	70 590
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	77 223	54 689
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	48 373	38 380
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	21 315	20 281
Торговый центр «Бирюлевский»	10 246	8 653
Торговый центр «Черноморский»	10 894	10 729
Торговый центр «Шипиловский»	12 297	7 710
Торговый центр «Борисовский»	5 999	4 864
Торговый центр «Красный Маяк»		2 650
Торговый центр «Каширский»	8 124	1 363
Офисный центр «Колобовский 19»	4 305	4 207
Объект на ул. Большая Очаковская	1 423	1 545
Итого сумма арендного дохода	1 412 371	1 140 665

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 991 327 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 656 717 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 060 862 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 344 503 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 587 328 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 713 905 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 090 513 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 581 906 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 548 000 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 ноября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 981 756 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 638 788 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 053 934 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 337 510 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 575 519 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 706 102 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 046 773 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 577 518 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 541 800 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 ноября 2025 года.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2020 года	249 721	4 414	496 309	750 444
Приобретение (неаудированные данные)	-	51	86	137
Перевод из инвестиционной собственности (неаудированные данные)	3 086	-	-	3 086
Переоценка (неаудированные данные)	(1 169)	-	-	(1 169)
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 105)	-	-	(3 105)
Выбытие (неаудированные данные)	-	-	-	-
Остаток на 30 июня 2020 года (неаудированные данные)	248 533	4 465	496 395	749 393
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2020 года	-	2 362	338 118	340 480
Амортизационные отчисления (неаудированные данные)	3 441	380	13 099	16 920
Выбытие (неаудированные данные)	-	-	-	-
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 441)	-	-	(3 441)
Остаток на 30 июня 2020 года (неаудированные данные)	-	2 742	351 217	353 959
Остаточная стоимость на 30 июня 2020 года (неаудированные данные)	248 533	1 723	145 178	395 434
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2021 года	252 137	5 281	480 336	737 754
Приобретение (неаудированные данные)	-	414	12 570	12 984
Перевод из инвестиционной собственности (неаудированные данные)	1 986	-	-	1 986
Переоценка (неаудированные данные)	2 204	-	-	2 204
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 535)	-	-	(3 535)
Выбытие (неаудированные данные)	-	-	-	-
Остаток на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	252 792	5 695	492 906	751 393
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2021 года	-	2 695	341 980	344 674
Амортизационные отчисления (неаудированные данные)	3 720	313	12 927	16 960
Выбытие (неаудированные данные)	-	-	-	-
Списание накопленной амортизации при переоценке (неаудированные данные)	(3 720)	-	-	(3 720)
Остаток на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	-	3 008	354 907	357 915
Остаточная стоимость на 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	252 791	2 687	137 999	393 477

По состоянию на 30 декабря 2020 года здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. Оценка на 31 декабря 2020 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 30 июня 2021 года была выполнена Руководством Группы.

За период, завершившийся 30 июня 2021 года (неаудированные данные), в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 2 204 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (30 июня 2020 года (неаудированные данные): отрицательная переоценка в размере 1 169 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 441 тыс. рублей (30 июня 2020 года (неаудированные данные): уменьшение совокупного отложенного налогового обязательства в сумме 234 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 2021 и 2020 года:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Незавершенное строительство на 1 января	354 902	15 588
Затраты на незавершенное строительство	77 679	145
Перевод в состав основных средств	-	(79)
Выбытие	-	(3 247)
Незавершенное строительство на 30 июня	432 581	12 407

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2021 года (не аудированные данные)	31 декабря 2020 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	6 791 111	6 276 634
Приобретенные права требования	81 621	77 582
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(34 759)	(34 729)
Итого долгосрочных финансовых активов	6 837 973	6 319 487
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 486 290	1 431 183
Долговые ценные бумаги (ОФЗ)	492 144	113 677
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(7 432)	-
Итого краткосрочных финансовых активов	1 971 003	1 544 860
Итого финансовых активов	8 808 976	7 864 347

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 6 791 111 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 13,5%, со сроком погашения с октября 2022 года по июнь 2026 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 106 612 тыс.рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 6 276 634 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 13,5%, со сроком погашения с февраля 2022 года по декабрь 2025 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 37 858 тыс.рублей.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 486 290 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,0% до 13,0%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2020 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 431 183 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,0% до 13,0%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) приобретенные права требования в размере 81 621 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 10,5 % со сроком погашения в марте 2023.

По состоянию на 31 декабря 2020 года приобретенные права требования в размере 77 582 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 10,5 % со сроком погашения в марте 2023

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 26 209 (RU000A0JSMA2), серии 26 234 (RU000A101QE0), серии 26220 (RU000A0JXB41), серии 29012 (RU000A101QE0) в размере 492 144 тыс. рублей со ставкой 7,6%, 7,4%, 4,5%, 4,64% соответственно.

По состоянию на 31 декабря 2020 долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 29 207 (RU000A0JS3W6) и серии 26 234 (RU000A101QE0) в размере 113 677 тыс. рублей со ставкой 8,15% и 4,5% соответственно.

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 791 111	-	-	6 791 111
Итого Займы, выданные юридическим лицам	6 791 111	-	-	6 791 111
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	81 621	-	-	81 621
Итого Приобретенные права требования	81 621			81 621
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 486 291	-	-	1 486 291
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 486 291	-	-	1 486 291
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(42 191)	-	-	(42 191)
ОФЗ				
Минимальный кредитный риск	492 144	-	-	492 144
Итого ОФЗ	492 144			492 144
Итого финансовых активов по состоянию на 30 июня 2021 года	8 808 976	-	-	8 808 976

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 276 634	-	-	6 276 634
Итого Займы, выданные юридическим лицам	6 276 634	-	-	6 276 634
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	77 582	-	-	77 582
Итого Приобретенные права требования	77 582			77 582
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 431 183	-	-	1 431 183
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 431 183	-	-	1 431 183
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки ОФЗ	(34 729)	-	-	(34 729)
Минимальный кредитный риск	113 677	-	-	113 677
Итого ОФЗ	113 677			113 677
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2020 года	7 864 347	-	-	7 864 347

9. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
Денежные средства в кассе	200	486
Требования по сделке обратного РЕПО		
- в рублях	-	-
Средства на счетах брокера		
- в рублях	15 153	375 344
-Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от ВВВ- до		
- в рублях	18 327	8 276
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	3 365	149 285
Всего денежных средств и их эквивалентов	37 045	533 391

Рейтинги приведены по международной шкале Standard&Poor's и Fitch при их наличии, в противном случае используются рейтинги Moody's и национальных рейтинговых агентств, аккредитованных Банком России.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2020 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 31 июня 2021 и 31 декабря 2020 незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

10. Дебиторская задолженность

	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	971 670	766 300
Прочая дебиторская задолженность		82 447
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(327 707)	(329 485)
Итого дебиторская задолженность	643 963	519 262

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение первого полугодия 2021 года (неаудированные данные) и первого полугодия 2020 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности	329 485	110 360
Создание резерва	39 817	75 122
Восстановление резерва	(41 595)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 30 июня 2021	327 707	185 482

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) показал, что дебиторская задолженность в сумме 643 963 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2020 года: дебиторская задолженность в сумме 519 262 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) дебиторская задолженность в сумме 327 707 тыс. руб. является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована в размере 100% (31 декабря 2020 года: 329 485 тыс. руб.)

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	643 963	-	-	643 963
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	327 707	327 707
Валовая балансовая стоимость	643 963	-	327 707	971 670
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(327 707)	(327 707)
Итого дебиторская задолженность	643 963	-	-	643 963

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	519 262	-	-	519 262
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	329 485	329 485
Валовая балансовая стоимость	519 262	-	329 485	848 747
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(329 485)	(329 485)
Итого дебиторская задолженность	519 262	-	-	519 262

11. Авансы выданные

	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
Авансы выданные прочим поставщикам	633 583	505 078
Авансы по «зеленым технологиям»	433 955	382 247
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	330 820	330 820
Резерв	(15 219)	(17 210)
Итого авансы выданные	1 383 139	1 200 935

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2020 года авансы выданные по договорам купли-продажи включают себя авансы на приобретение доли в уставном капитале 48,65% ООО «ОСБИ-С-М». На дату утверждения настоящей консолидированной финансовой отчетности Группа не завершила сделку по приобретению указанных долей.

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение первого полугодия 2021 года (неаудированные данные) и первого полугодия 2020 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020
Резерв под обесценение на 1 января	17 210	4 413
Создание резерва		20 676
Восстановление резерва	(1 991)	(1)
Резерв под обесценение авансов выданных на 30 июня	15 219	25 088

12. Прочие активы

	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
НДС к возмещению	107 249	102 570
НДС с авансов полученных	80 089	83 374
Материалы	2 065	4 246
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	655	1 466
Переплата по страховым взносам	1 530	1 558
Прочее	12 593	15 978
За вычетом резерва под обесценение	(4 109)	(6 268)
Итого прочих активов	200 072	202 924

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих активов прочих активов в течение первого полугодия 2021 года (неаудированные данные) и первого полугодия 2020 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года
Резерв под обесценение по прочим активам на 1 января	6 268	2 707
Создание резерва	2 699	1 098
Восстановление резерва	(4 858)	-
Резерв под обесценение прочих активов на 30 июня	4 109	3 805

13. Привлеченные кредиты и займы

	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	15 293 481	15 323 066
Долгосрочные займы	5 709	4 772
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	6 280	5 990
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	15 305 470	15 333 828
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	1 197 033	804 775
Проценты, начисленные по кредитам	-	-
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	1 197 033	804 775
Итого привлеченных кредитов и займов	16 502 503	16 138 603

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) привлеченные кредиты в размере 16 490 514 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 1 197 033 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 9,78% годовых, со сроком погашения с июля 2021 года по июль 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) привлеченные займы в размере 5 709 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1%, годовых, со сроком погашения с июля 2027 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 6 280 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные кредиты в размере 16 127 841 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 804 775 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 9,78% годовых, со сроком погашения с февраля 2021 год по июль 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные займы в размере 4 772 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1%, годовых, со сроком погашения с марта 2021 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 5 990 тыс. рублей.

14. Кредиторская задолженность

	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	541 859	596 120
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	541 859	596 120
Итого кредиторской задолженности	541 859	596 120

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

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	6 124 577	5 751 818
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	6 124 577	5 751 818
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	1 900 756	1 786 687
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	164 387	175 896
Векселя	10 000	10 000
Начисленные проценты по векселям	117	118
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	2 075 260	1 972 701
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	8 199 837	7 724 519

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) выпущенные долговые ценные бумаги Группы (за исключением указанных в данном примечании выкупленных Группой ценных бумаг) включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 5 005 755 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 141 473 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 500 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 365 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-07 на сумму 700 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 30 октября 2021 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 13 804 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-01 на сумму 621 420 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 23 ноября 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям

составляет 6 257 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-02 на сумму 500 000 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 по облигациям составляет 275 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 733 077 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 по облигациям составляет 212 тыс. рублей;

- векселя на сумму 10 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в июле 2021 года. Процентная ставка по векселям составляет 6,5% годовых. Начисленные проценты по векселям составляют 117 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 979 728 тыс. рублей. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 988 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 5 315 838 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 152 656 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 494 241 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 500 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-07 на сумму 696 215 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 30 октября 2021 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 14 019 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-01 на сумму 613 184 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 23 ноября 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 6 377 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 002P-02 на сумму 419 027 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 по облигациям составляет 344 тыс. рублей;

- векселя на сумму 10 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в апреле 2021 года. Процентная ставка по векселям составляет 6,5% годовых. Начисленные проценты по векселям составляют 118 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2020 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 373 519 тыс. рублей. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 7 218 тыс. рублей.

Группа отражает выпущенные долговые ценные бумаги без учета облигаций Группы, приобретенных компаниями Группы.

16. Авансы полученные

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) авансы полученные в общей сумме 484 499 тыс. рублей (31 декабря 2020 года: 504 543 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

17. Прочие обязательства

По состоянию на 30 июня 2021 года (неаудированные данные) в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство по налоговым доначислениям в размере 30 002 тыс. рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство по налоговым доначислениям в размере 25 000 тыс. руб.

	30 июня 2021 года (неаудирован- ные данные)	31 декабря 2020 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	163 653	192 239
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	9 540	4 122
Прочие обязательства	92 247	84 204
Итого прочих обязательств	265 440	280 565

18. Процентные доходы и расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Процентные доходы		
Выданные займы и приобретенные ОФЗ	553 337	328 294
Итого процентных доходов	553 337	328 294
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	654 580	560 585
Выпущенные долговые ценные бумаги	458 684	420 489
Итого процентных расходов	1 113 264	981 074

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за первое полугодие 2021 года (неаудированные данные) в размере 36 020 тыс. рублей (первое полугодие 2020 года (неаудированные данные): 21 000 тыс. рублей) включают доходы от продажи имущества, доходы от списания кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, в связи с ликвидацией кредиторов, доходы от расторжения договоров аренды.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Доходы от реализации имущества	20 602	5 324
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	11 128	-
Доходы от списания кредиторской задолженности	2 599	15 230
Бонусы от сторонних организаций	270	264
Прочее	1 421	182
Итого прочих операционных доходов	36 020	21 000

20. Прочие операционные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Услуги банков	9 859	4 280
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	5 712	546
Списание дебиторской задолженности	4 292	3 275
Штрафы и пени	3 733	1 144
Продажа ОФЗ	2 950	-
НДС не принятый к вычету	834	39 976
Расходы, связанные с реализацией основных средств и материалов	-	5 103
Возмещение ущерба	-	3 197
Прочее	2 455	1 628
Итого прочих операционных расходов	29 835	59 149

21. Общие и административные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Налоги, за исключением налога на прибыль	74 202	99 192
Заработная плата	53 359	43 889
Профессиональные услуги	42 024	30 686
Реклама и маркетинг	22 939	46 474
Амортизация основных средств	16 960	16 919
Материальные расходы	12 137	7 494
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	10 065	10 294
Расходы на безопасность	8 530	10 328
Страхование	3 565	4 777
Программное обеспечение	917	843
Услуги связи	516	483
Операционная аренда	412	390
Прочее	1 558	1 231
Итого общих и административных расходов	247 184	273 000

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Текущие расходы по налогу на прибыль	7 913	4 095
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	61 534	(144 573)
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(441)	234
Расходы по налогу на прибыль за год	69 006	(140 244)

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 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Прибыль по МСФО до налогообложения	230 952	(876 602)
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке 20% (2020 г.: 20%)	46 190	(175 320)
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	22 816	35 076
Расходы по налогу на прибыль за год	69 006	(140 244)

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 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.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами. 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 2021 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2020 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.

На 30 июня 2021 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 23 342 тыс. рублей (неаудированные данные) (31 декабря 2020 года: 19 837 тыс. рублей).

В первом полугодии 2021 года (неаудированные данные) согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 9 102 тыс. рублей. Обязательство Группы по выплате составило 4 551 тыс.руб.

В 2020 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 18 462 тыс. рублей. Обязательство Группы по выплате составило 9 231 тыс. руб.

25. Приобретение дочерних компаний

26 июня 2020 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «РИДАН» за 40 717 тыс. рублей. Справедливая стоимость приобретенных чистых активов на дату приобретения представлена следующим образом:

	26 июня 2020 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	109 067
Основные средства	143
Итого внеоборотных активов	109 210
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	563
Дебиторская задолженность	6 265
Авансы выданные	342
Прочие активы	1 640
Итого оборотных активов	8 810
Итого активов	118 020
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	75 038
Отложенный налог	532
Итого долгосрочных обязательств	75 570
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	4 760
Авансы полученные	2 129
Прочие обязательства	19 964
Итого краткосрочных обязательств	26 853
Итого обязательств	102 423
Итого чистых активов	15 597
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	15 597
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	40 717
Поступление денежных средств и их эквивалентов	563
Чистый отток денежных средств	40 154
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов (гудвил)	24 557

19 февраля 2020 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Недвижимость и ресурсы» за 197 880 тыс. рублей.

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

19 февраля 2020 года	
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	6 460
Незавершенное строительство	61
Итого внеоборотных активов	6 521
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	363
Авансы выданные	2 523
Прочие активы	553
Итого оборотных активов	3 439
Итого активов	9 960
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Отложенный налог	42
Итого долгосрочных обязательств	42
Краткосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	13 600
Кредиторская задолженность	7
Авансы полученные	135
Прочие обязательства	78
Итого краткосрочных обязательств	13 820
Итого обязательств	13 862
Итого чистых активов	(3 902)
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	(3 902)
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	197 880
Поступление денежных средств и их эквивалентов	363
Чистый отток денежных средств	197 517
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов	201 782

Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов ООО «Недвижимость и ресурсы» отражено в составе инвестиционной собственности так как данное превышение является стоимостью права аренды земельного участка.

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

На 31 декабря 2020	
Гудвил от приобретения дочерней компании	550 418
Обесценение в течение 6 месяцев 2021 года (неаудированные данные)	(100 000)
Гудвил от приобретения дочерней компании на 30 июня 2021 (неаудированные данные)	450 418

По состоянию на 31 декабря 2020 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвиллу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 200 000 тыс.руб.

По состоянию на 30 июня 2021 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвиллу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 100 000 тыс.руб.

26. 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 2021 года и 31 декабря 2020 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года	30 июня 2021 года (неаудированные данные)	31 декабря 2020 года
Финансовые активы	5 641 243	4 803 929	410 156	383 696
Денежные средства и их эквиваленты		-	18 344	522 429
Дебиторская задолженность	3 743	4814	62 990	55 997
Авансы выданные		-	-	-
Привлеченные займы и кредиты		-	459 059	185 059
Кредиторская задолженность	6 628	5 486	13	13
Авансы полученные		-	1 005	1 157

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев 2021 года (неаудированные данные) и за 6 месяцев 2020 года (неаудированные данные):

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	4 369	9 706	12 895	31 278
Себестоимость	-	-		
Процентные доходы	304 493	457 680	23 417	83 010
Процентные расходы			(15 750)	(18 781)
Прочие операционные доходы	-	-		
Прочие операционные расходы	-	-	(2 452)	(3 437)
Общехозяйственные и административные расходы	(16 678)	(33 356)	-	-

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству за 6 месяцев 2021 года (неаудированные данные) составили 13 448 тыс. рублей (за 6 месяцев 2020 года (неаудированные данные): 10 070 тыс. рублей).

Финансовые активы на 1 января 2021 года(за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	Акционеры	Прочие связанные
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года (неаудированные данные)
Выданные займы на 01.01.2021	4 828 277	383 693
Выдано займов	2 320 179	-
Начислено процентов	349 828	26 579
Погашено займов	(1 853 184)	-
Выданные займы на 30.06.2021	5 645 100	410 272
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2021	(24 349)	(1 934)
Изменение резерва	(3 857)	(116)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 30.06.2021	(28 206)	(2 050)
Финансовые активы на 30.06.2021 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 616 894	408 222

27. Справедливая стоимость финансовых инструментов

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 2021 года (неаудированные данные):

	30 июня 2021 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования	8 808 976	8 808 976
Кредиты и займы	16 502 503	16 502 503
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 199 837	8 199 837
Кредиторская задолженность	541 859	541 859

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	31 декабря 2020 года	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	7 864 347	7 864 347
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	16 138	16 138 603
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 724	7 724 519
Кредиторская задолженность	596 120	596 120

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 2021 года и 31 декабря 2020 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 2021 года и 31 декабря 2020 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.

28. События после отчетной даты

В июле 2021 года Группой привлечен кредит от АО «Банк Финсервис» в размере 92 800 тыс. рублей со сроком погашения в июле 2026 года.



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер