

**АО «Коммерческая недвижимость  
ФПК «Гарант-Инвест»**

Консолидированная финансовая отчетность в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, и аудиторское заключение независимого аудитора.

## Содержание

Аудиторское заключение .....	3
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности .....	6
Консолидированный отчет о финансовом положении .....	7
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе .....	8
Консолидированный отчет о движении денежных средств .....	9
Консолидированный отчет об изменениях в капитале .....	11
Пояснения к консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы .....	12
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность .....	13
3. Принципы представления отчетности .....	15
4. Основные принципы учетной политики .....	16
5. Инвестиционная собственность .....	31
6. Основные средства и нематериальные активы .....	34
7. Незавершенное строительство .....	35
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы .....	36
9. Денежные средства и их эквиваленты .....	39
10. Дебиторская задолженность .....	39
11. Авансы выданные .....	41
12. Прочие активы .....	41
13. Привлеченные кредиты и займы .....	42
14. Кредиторская задолженность .....	43
15. Выпущенные долговые ценные бумаги .....	43
16. Авансы полученные .....	44
17. Прочие обязательства .....	45
18. Процентные доходы и расходы .....	45
19. Прочие операционные доходы .....	45
20. Прочие операционные расходы .....	46
21. Общие и административные расходы .....	46
22. Налог на прибыль .....	46
23. Уставный капитал .....	49
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством .....	49
25. Гудвил .....	49
26. Управление рисками .....	50
27. Управление капиталом .....	59
28. Условные обязательства .....	59
29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки .....	60
30. Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	61
31. Операции со связанными сторонами .....	65
32. События после отчетной даты .....	66

## АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

### Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2021 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

### Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

### Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита - это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

### Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости является одним из наиболее значимых вопросов нашего аудита в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.

Информация об объектах инвестиционной недвижимости раскрыта в примечании 5 и примечании 30 к консолидированной финансовой отчетности.

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

## **Прочая информация**

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за 12 месяцев 2021 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2021 года предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за 12 месяцев 2021 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения лиц, отвечающих за корпоративное управление.

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

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

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

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

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

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

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;

- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность оценочных значений, рассчитанных руководством, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

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

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

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

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого выпущено  
аудиторское заключение независимого  
аудитора, ОРНЗ 22006039252,  
действующий от имени аудиторской  
организации на основании доверенности  
от 29.09.2021 № 73-01/2021-Ю

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

18 апреля 2022 года



Тарадов Денис Александрович



## ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2021 ГОДА

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

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности (далее - «МСФО»).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, была разрешена к выпуску 18 апреля 2022 года и подписана от имени руководства Группы:

  
Панфилов А.Ю.  
Генеральный директор  
«18» апреля 2022 года



  
Морозова Е.Ю.  
Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2021 года  
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Инвестиционная собственность	5	28 366 858	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	6	407 047	393 079
Незавершенное строительство	7	631 589	354 902
Долгосрочные финансовые активы	8	6 916 789	6 319 487
Гудвил	25	350 418	550 418
Отложенные налоговые активы	22	115 015	134 123
<b>Итого внеоборотных активов</b>		<b>36 787 716</b>	<b>35 236 332</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	9	926 102	533 391
Краткосрочные финансовые активы	8	1 068 519	1 544 860
Дебиторская задолженность	10	635 715	519 262
Авансы выданные	11	2 008 029	1 200 935
Прочие активы	12	422 756	202 924
Текущие налоговые активы		5 749	5 634
<b>Итого оборотных активов</b>		<b>5 066 870</b>	<b>4 007 006</b>
<b>Итого активов</b>		<b>41 854 586</b>	<b>39 243 338</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Привлеченные кредиты	13	17 472 659	15 323 066
Привлеченные займы	13	9 088	10 762
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	4 975 139	5 751 818
Отложенные налоговые обязательства	22	2 909 270	2 747 371
<b>Итого долгосрочных обязательств</b>		<b>25 366 156</b>	<b>23 833 017</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Привлеченные кредиты	13	924 087	804 775
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 794 640	1 972 701
Кредиторская задолженность	14	324 604	596 120
Авансы полученные	16	475 165	504 543
Текущие налоговые обязательства		1 055	1 112
Прочие обязательства	17	318 125	280 565
<b>Итого краткосрочных обязательств</b>		<b>4 837 676</b>	<b>4 159 816</b>
<b>Итого обязательств</b>		<b>30 203 832</b>	<b>27 992 833</b>
<b>Капитал</b>			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		759 128	755 174
Нераспределенная прибыль		10 612 197	10 219 634
<b>Итого капитала, причитающегося акционерам Группы</b>		<b>11 406 325</b>	<b>11 009 808</b>
Неконтролирующие доли участия		244 429	240 697
<b>Итого капитала</b>		<b>11 650 754</b>	<b>11 250 505</b>
<b>Итого обязательств и капитала</b>		<b>41 854 586</b>	<b>39 243 338</b>

Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор  
 «18» апреля 2022 года

Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 67 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.



АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе  
 по состоянию на 31 декабря 2021  
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2021	2020
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	2 845 947	2 387 950
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(626 539)	(617 166)
Переоценка инвестиционной собственности	5	304 983	369 310
<b>Валовая операционная прибыль</b>		<b>2 524 391</b>	<b>2 140 094</b>
Процентные доходы	18	1 162 752	1 121 154
Процентные расходы	18	(2 349 319)	(2 019 697)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(346)	1 032
Доходы за вычетом расходов от переоценки финансовых активов		(12 975)	-
Доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки / (расходы на создание резерва под ожидаемые кредитные убытки)	8,10	16 602	(239 713)
Доходы от восстановления резервов под обесценение активов	11,12	3 424	-
Прочие резервы	17	5 000	(25 000)
Обесценение гудвила	25	(200 000)	(200 000)
Прочие операционные доходы	19	186 601	433 028
Прочие операционные расходы	20	(170 727)	(379 253)
<b>Операционные доходы</b>		<b>1 165 403</b>	<b>831 644</b>
Общие и административные расходы	21	(552 000)	(519 187)
<b>Прибыль до налогообложения</b>		<b>613 403</b>	<b>312 457</b>
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(32 540)	(42 485)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(180 017)	(102 604)
<b>Чистая прибыль</b>		<b>400 846</b>	<b>167 368</b>
<b>Прочий совокупный доход</b> <i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средства	6	4 944	3 795
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(990)	(759)
<b>Прочий совокупный доход после налогообложения</b>		<b>3 954</b>	<b>3 036</b>
<b>Итого совокупный доход за период</b>		<b>404 800</b>	<b>170 404</b>
<b>Прибыль, причитающаяся:</b>			
- акционерам Группы		392 563	144 634
- неконтролирующим долям участия		8 283	22 734
<b>Прочий совокупный доход, причитающийся:</b>			
- акционерам Группы		396 517	147 670
- неконтролирующим долям участия		8 283	22 734

Панфилов А.Ю.  
 Генеральный директор

«18» апреля 2022 года



Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 67 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.



АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2021  
 (в тысячах российских рублей)

	2021	2020
<b>Движение денежных средств от операционной деятельности</b>		
Прибыль до налогообложения	613 403	312 457
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	32 720	34 169
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	(16 601)	239 713
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов	(3 424)	-
Создание оценочных обязательств	(5 000)	-
Переоценка финансовых активов	12 975	
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(304 983)	(369 310)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	346	(1 032)
Обесценение гудвила	200 000	200 000
Начисленные проценты	(1 162 752)	(1 121 154)
Начисленные проценты к уплате	2 349 319	2 019 697
Прочие	(180 061)	161 257
<b>Итого корректировки</b>	<b>922 539</b>	<b>1 163 340</b>
<b>Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах</b>	<b>1 535 942</b>	<b>1 475 797</b>
<b>Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов</b>		
Дебиторская задолженность	(56 225)	(438 947)
Авансы выданные	354 538	(10 302)
Прочие активы	(218 444)	66 572
<b>Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств</b>		
Кредиторская задолженность	(856 197)	191 387
Авансы полученные	(29 377)	(105 140)
Прочие обязательства	42 515	138 861
<b>Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности</b>	<b>772 752</b>	<b>1 318 228</b>
Проценты полученные	1 215 738	1 823 132
Проценты уплаченные	(2 496 252)	(1 572 665)
Налог на прибыль уплаченный	(31 721)	(42 743)
<b>Чистое движение денежных средств от операционной деятельности</b>	<b>(539 483)</b>	<b>1 525 951</b>
<b>Движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>		
Займы выданные и размещенные депозиты	(4 295 468)	(2 255 640)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	4 214 645	1 429 938
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(49 709)	(343 380)
Продажа объектов	-	150 000
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	-	(237 671)
Авансы на строительство	(1 112 911)	(378 684)
Приобретение ОФЗ	(508 848)	(116 663)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(368 715)	(948 393)
Продажа ОФЗ	360 610	
<b>Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности</b>	<b>(1 760 396)</b>	<b>(2 700 492)</b>

Примечания на страницах с 12 по 67 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2021  
 (в тысячах российских рублей)

	2021	2020
<b>Движение денежных средств от финансовой деятельности</b>		
Привлечение кредитов и займов	7 394 109	868 181
Погашение кредитов и займов	(4 707 862)	(343 748)
Погашение выпущенных векселей		(2 000)
Выпущенные облигации	1 790 894	1 919 027
Погашение выпущенных облигаций	(1 780 000)	(1 454 003)
Выплата дивидендов	(4 551)	(8 631)
<b>Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности</b>	<b>2 692 590</b>	<b>978 826</b>
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	-
<b>Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>392 711</b>	<b>(195 714)</b>
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	533 391	729 105
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)</b>	<b>926 102</b>	<b>533 391</b>



Панфилов А. Ю.  
 Генеральный директор  
 «18» апреля 2022 года

Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 67 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2021 года  
 (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 за 2020 год	-	3 036	144 634	147 670	22 734	170 404
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(9 231)	(9 231)
Остаток на 31 декабря 2020 года	35 000	755 174	10 219 634	11 009 808	240 697	11 250 505
Остаток на 1 января 2021 года	35 000	755 174	10 219 634	11 009 808	240 697	11 250 505
Совокупный доход за 2021 год	-	3 954	392 563	396 517	8 283	404 800
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(4 551)	(4 551)
Остаток на 31 декабря 2021 года	35 000	759 128	10 612 197	11 406 325	244 429	11 650 754


  
 Панфилов А. Ю.  
 Генеральный директор  
 «18» апреля 2022 года


  
 Морозова Е. Ю.  
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 12 по 67 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

## 1. Основная деятельность Группы

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

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

Приоритетные направления деятельности Группы сосредоточены на операциях, относящихся к девелопменту объектов недвижимости, и направленных на строительство торговых центров различных форматов (от 0,4 до 47 тысяч м<sup>2</sup>), 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 2021 году составила 122 человека (2020 год: 156 человек).

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

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

Наименование	31 декабря 2021	31 декабря 2020
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
<b>Итого</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь		Наименование компании Группы
		площадь здания (кв.м.)	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»



**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,**  
**закончившийся 31 декабря 2021 года (в тысячах российских рублей)**

Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Каширский»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26 Г	280,9	151	ООО «РИДАН»
Офисный центр «Колобовский, 19»	Г. Москва, Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2020 года:

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

В 2020 году экономика РФ впервые столкнулась с особенной ситуацией - вынужденными ограничительными мерами в связи с опасностью распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19). Более десятка отраслей экономики были признаны пострадавшими в период пандемии, на ряде предприятий возникли кризисные и предкризисные ситуации, замедлились многие бизнес-процессы.

Постепенное снятие государственных ограничений, вызванных распространением коронавируса COVID-19, привело к восстановлению экономики РФ в 2021 году. Этому также способствовало восстановление мировой экономики и высокие цены на международных сырьевых рынках.

Стоимость нефти в 2021 году выросла на 50,15% с \$51,80 до \$77,78 за баррель нефти марки Brent. Курс рубля к доллару США (устанавливаемый ЦБ РФ) незначительно ослаб с 73,8757 до 74,2926 рублей (0,56%). Индекс МосБиржи по итогам 2021 года вырос на 15,1% по сравнению с 2020 годом; индекс РТС вырос на 15,0%.

По данным Росстата по итогам 2021 года рост ВВП РФ составил 4,7% (по итогам 2020 года - падение составило 2,7%). На 31 декабря 2021 года инфляция в годовом выражении составила 8,4% (на 31 декабря 2020: 4,9%). За 2021 год ключевая ставка, установленная Банком России, выросла с 4,25% годовых до 8,5% годовых.

Международные рейтинговые агентства в течение 2021 года сохраняли прогнозы по суверенным кредитным рейтингам Российской Федерации.

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 декабре 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».

Ввиду возросшей в 2022 году геополитической напряженности международные рейтинговые агентства снизили прогнозы по суверенным кредитным рейтингам Российской Федерации. Международное рейтинговое агентство «Эс-энд-Пи Глобал Рейтингс» («S&P Global Ratings») понизило долгосрочный суверенный кредитный рейтинг РФ в иностранной валюте с «BBB-» до «SD», долгосрочный рейтинг в национальной валюте также понижен с «BBB-» до «CC». Международное рейтинговое агентство «Мудис Инвесторс Сервис» («Moody's Investors Service») долгосрочный кредитный рейтинг РФ с «Ваа3» до «Са». Международное рейтинговое агентство «Фитч Рейтингс» (Fitch Ratings) понизило долгосрочный рейтинг РФ в иностранной валюте с уровня «BBB» до «С».

#### **Инфляция**

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции.

В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние пять лет:

Год, окончившийся	Инфляция за период
31 декабря 2021 года	8,4%
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
31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668

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

### 3. Принципы представления отчетности

#### Применяемые стандарты

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

#### Непрерывность деятельности

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

#### Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

#### Принципы оценки финансовых показателей

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

#### Дочерние компании

В консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		31 декабря 2021	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 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 принадлежащую, прямо или косвенно, на материнскую компанию, и представляются в составе капитала в консолидированном отчете о финансовом положении отдельно от капитала материнской компании. Разница между вознаграждением, уплаченным при приобретении неконтрольной доли участия, и балансовой стоимостью такой неконтрольной доли участия отражается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

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

## **Операции в иностранной валюте**

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

## **Денежные средства и их эквиваленты**

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

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

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

## **Финансовые инструменты**

### **Финансовые инструменты - основные подходы к оценке**

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

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котировочным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода. Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждения и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или скидки по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение. Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и нарощенные процентные расходы, включая нарощенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении. Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или скидки амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

### ***Первоначальное признание и оценка финансовых инструментов***

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

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

### **Классификация финансовых инструментов**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Прекращение признания финансовых инструментов**

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

производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

### **Займы выданные и дебиторская задолженность**

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

### **Финансовые обязательства**

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

### **Торговая и прочая дебиторская задолженность**

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

### **Предоплаты**

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

### **Запасы**

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

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

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

### **Основные средства**

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

На конец отчетного периода Группа определяет наличие любых признаков обесценения основных средств (за исключением зданий и земли, отражаемых по переоцененной стоимости). Если такие



признаки существуют, Группа производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основных средств и стоимости, получаемой в результате их использования. Если остаточная стоимость основных средств превышает их оценочную возмещаемую стоимость, то стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе как расход от обесценения основных средств.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Амортизация**

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

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

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

## **Незавершенное строительство**

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

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

## **Аренда**

### **Основные положения**

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

### **Классификация договора в качестве договора аренды**

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

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

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

### **Актив в форме права пользования**

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

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

### **Обязательство по аренде**

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

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

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

(е) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

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

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

#### ***Упрощения практического характера***

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

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

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

#### ***Группа в качестве арендодателя***

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

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

#### ***Инвестиционная собственность***

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

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

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

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

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

## **Гудвил**

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

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

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

## **Нематериальные активы**

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

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

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

## **Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам**

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

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

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

## **Модель оценки ожидаемых кредитных убытков**

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

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

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

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой



сроком до 365 дней (включительно).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Авансы полученные**

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

#### **Кредиты и займы**

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и

суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

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

#### **Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность**

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

#### **Налог на добавленную стоимость**

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

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

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

#### **Кредиторская задолженность по прочим налогам**

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

#### **Уставный капитал**

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

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

#### **Дивиденды**

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

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

### **Условные активы и обязательства**

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

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

### **Резервы предстоящих расходов и платежей**

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

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

### **Налог на прибыль**

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

#### **Текущий налог**

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

#### **Отложенный налог**

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

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

## **Вознаграждения работникам**

### **Расходы на оплату труда и отчисления**

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

### **Расходы по пенсионному обеспечению**

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

### **Отражение доходов и расходов**

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

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

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

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

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

### **Существенные учетные суждения и оценки**

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

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

### **Оценка по справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков**

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

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

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

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

### **Измерение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки**

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

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

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

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

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

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

### **Налоговые обязательства**

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

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

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

Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2021 года

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 - Этап 2 (поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39, МСФО (IFRS) 7, МСФО (IFRS) 4 и МСФО (IFRS) 16).

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

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

- Обременительные договоры - Затраты на выполнение договора (поправки к МСФО (IAS) 37), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Основные средства - Поступления до предполагаемого использования (поправки к МСФО (IAS) 16), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ежегодные усовершенствования МСФО - цикл поправок 2018-2020 годов (поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9 и МСФО (IAS) 41), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Ссылки на Концептуальные основы финансовой отчетности (поправки к МСФО (IFRS) 3), вступают в силу 1 января 2022 года;
- Раскрытие учетной политики (поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО №2), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Определение бухгалтерских оценок (поправки к МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Отложенный налог с активов и обязательств, возникающих в результате одной операции (поправки к МСФО (IAS) 12), вступают в силу 1 января 2023 года;
- Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных (поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8), вступают в силу 1 января 2024 года.

В январе 2020 Совет по МСФО выпустил поправки к МСФО (IAS) 1, которые уточняют критерии, используемые для определения классификации обязательств, как краткосрочных или долгосрочных. Эти поправки уточняют, что краткосрочная или долгосрочная классификация основана на наличии у организации на конец отчетного периода права отсрочить урегулирование обязательства как минимум на двенадцать месяцев после отчетного периода. Поправки также проясняют, что «урегулирование» включает передачу денежных средств, товаров, услуг или долевых инструментов, за исключением случаев, когда обязательство по передаче долевых инструментов возникает из права на конвертацию, классифицированного как долевой инструмент отдельно от компонента обязательства составного финансового инструмента. Первоначально поправки вступали в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2022 года или позже. Однако в мае 2020 года дата вступления в силу была отложена до годовых отчетных периодов, начинающихся 1 января 2023 года.



В ответ на обратные мнения и вопросы от заинтересованных сторон, в декабре 2020 года Комитет по разъяснениям МСФО выпустил предварительное решение по повестке дня, где проводился анализ применимости поправок к трем сценариям. Однако, в связи с полученными комментариями и поднятыми вопросами по некоторым аспектам поправок, в апреле 2021 года КРМФО решил не финализировать решение по повестке дня и перенаправил вопрос в Совет по МСФО. Совет по МСФО, на встрече в июне 2021 года, предварительно решил скорректировать требования МСФО (IAS) 1 в отношении классификации обязательств под условиями и раскрытия информации о таких условиях и отложить дату вступления поправок 2020 года как минимум на 1 год.

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

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

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования», вступает в силу 1 января 2023.

### 5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

<b>Справедливая стоимость на 1 января 2020 года</b>	<b>26 452 531</b>
Изменение справедливой стоимости в течение года	369 310
Выбытие	(214 646)
Приобретение актива в форме права пользования	201 782
Приобретение дочерней компании	115 527
Модернизация	566 146
Перевод в состав основных средств	(6 327)
<b>Справедливая стоимость на 31 декабря 2020 года</b>	<b>27 484 323</b>
<b>Справедливая стоимость на 1 января 2021 года</b>	<b>27 484 323</b>
Изменение справедливой стоимости в течение года	304 983
Модернизация	589 306
Перевод в состав основных средств	(5 660)
Выбытие	(6 094)
<b>Справедливая стоимость на 31 декабря 2021 года</b>	<b>28 366 858</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд», ООО «Си Би Ричард Эллис» и была основана на рыночной стоимости. По состоянию на 31 декабря 2020 года оценка 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	Справедливая стоимость	
			31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	8 007 114	7 981 756
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 800 151	6 638 788
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 131 132	4 053 934
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	ООО «Атлантстрой»	3 401 444	3 337 510
Торговый центр	г. Москва, просп.	ООО «ТЦ	1 633 580	1 575 519

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,**  
**закончившийся 31 декабря 2021 года (в тысячах российских рублей)**

«Коломенский»	Андропова, д. 23	Коломенский»		
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д. 61А	ООО «Лендлорд»	1 144 194	1 046 773
Актив в форме права пользования земельным участком	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 1, стр. 2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	1 085 000	723 540
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	732 435	706 102
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	449 100	445 500
Торговый центр «Смолл Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	197 600	196 100
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	196 485	191 518
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	191 500	189 900
Торговый центр «Смолл Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН»	165 200	162 500
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	132 123	132 124
Торговый центр «Смолл Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	99 800	96 300
Нежилое здание	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д. 1, стр. 2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	-	6 460
<b>Итого инвестиционная собственность</b>			<b>28 366 858</b>	<b>27 484 323</b>

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение 2021 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 626 539 тыс. рублей (2020 год: 617 166 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2021 год составила 2 845 947 тыс. рублей (за 2020 год: 2 387 950 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2021	2020
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	756 835	632 144
Торговый центр «Москворечье»	733 992	553 642
Торговый центр «Ритейл Парк»	404 423	388 714
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	374 944	338 426
Торговый центр «Коломенский»	169 988	141 387
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	158 085	120 683
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	98 686	80 642
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	42 222	42 395
Торговый центр «Смолл Черноморский»	22 694	17 597
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	22 593	17 543
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	21 475	18 394
Торговый центр «Смолл Каширский»	16 583	8 545
Торговый центр «Смолл Борисовский»	12 655	9 321
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»		8 674
Офисный центр «Колобовский 19»	8 136	6 595
Объект на ул. Большая Очаковская	2 636	3 248
<b>Итого сумма арендного дохода</b>	<b>2 845 947</b>	<b>2 387 950</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 8 007 114 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 ноября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2021 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 800 151 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

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

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

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

По состоянию на 31 декабря 2021 здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 144 194 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 2021 здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 585 585 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 2021 здание Торгового центра «Каширский», справедливой стоимостью 165 200 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 20 июля 2026 года.

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

По состоянию на 31 декабря 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 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 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
<b>Первоначальная стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2020 года	249 721	4 414	496 188	750 444
Приобретение	-	867	9 531	10 399
Приобретение дочерней компании	-	-	143	143
Перевод из инвестиционной собственности	6 327	-	-	6 327
Переоценка	3 795	-	-	3 795
Списание накопленной амортизации при переоценке	(7 706)	-	-	(7 706)
Выбытие	-	-	(25 527)	(25 527)
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>	<b>252 136</b>	<b>5 281</b>	<b>480 336</b>	<b>737 754</b>
<b>Накопленная амортизация</b>				
Остаток на 1 января 2020 года	-	2 362	338 118	340 480
Амортизационные отчисления	7 069	356	26 745	34 169
Выбытие	-	(23)	(22 883)	(22 906)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(7 069)	-	-	(7 069)
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>	<b>-</b>	<b>2 695</b>	<b>341 980</b>	<b>344 674</b>
<b>Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 года</b>	<b>252 136</b>	<b>2 587</b>	<b>138 356</b>	<b>393 079</b>
<b>Первоначальная стоимость</b>				
Остаток на 1 января 2021 года	252 136	5 287	480 336	737 754
Приобретение	-	594	35 486	36 080
Перевод из инвестиционной собственности	5 660	-	-	5 660
Переоценка	4 944	-	-	4 944
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 927)	-	-	(6 927)
Выбытие	-	-	(144)	(144)
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>	<b>255 813</b>	<b>5 881</b>	<b>515 678</b>	<b>777 367</b>
<b>Накопленная амортизация</b>				
Остаток на 1 января 2021 года	-	2 695	341 980	344 674
Амортизационные отчисления	6 927	778	25 015	32 720
Выбытие	-	-	(144)	(144)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 927)	-	-	(6 927)
<b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>	<b>-</b>	<b>3 473</b>	<b>366 851</b>	<b>370 323</b>
<b>Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года</b>	<b>255 813</b>	<b>2 408</b>	<b>148 827</b>	<b>407 047</b>

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

на 31 декабря 2020 года оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Кушман энд Вэйкфилд» и была основана на рыночной стоимости.

За период, завершившийся 31 декабря 2021 года, в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 4 944 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2021 года: положительная переоценка в размере 3 795 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2021 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 990 тыс. рублей (31 декабря 2021 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 759 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

В случае если бы переоценка стоимости зданий и земли не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий на 31 декабря 2021 составила бы 250 869 тысяч рублей (31 декабря 2020 года: 248 978 тысяч рублей).

## 7. Незавершенное строительство

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

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение 2021 и 2020 года:

	2021	2020
<b>Незавершенное строительство на 1 января</b>	<b>354 902</b>	<b>15 588</b>
Затраты на незавершенное строительство	276 687	343 319
Приобретение дочерней компании	-	61
Перевод в состав основных средств	-	(79)
Выбытие	-	(3 987)
<b>Незавершенное строительство на 31 декабря</b>	<b>631 589</b>	<b>354 902</b>

**8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы**

	2021	2020
<b>Долгосрочные финансовые активы</b>		
Займы, выданные юридическим лицам	6 888 526	6 276 634
Приобретенные права требования	84 825	77 582
Депозит	11 905	-
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(68 467)	(34 729)
<b>Итого долгосрочных финансовых активов</b>	<b>6 916 789</b>	<b>6 319 487</b>
<b>Краткосрочные финансовые активы</b>		
Займы, выданные юридическим лицам	847 945	1 431 183
Долговые ценные бумаги (ОФЗ)	230 778	113 677
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(10 204)	-
<b>Итого краткосрочных финансовых активов</b>	<b>1 068 519</b>	<b>1 544 860</b>
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>7 985 308</b>	<b>7 864 347</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 6 888 526 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0 % до 13,5%, со сроком погашения с июль 2023 года по июнь 2026 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 74 905 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 31 декабря 2021 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 847 945 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,5% до 13,50%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 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 31 декабря 2021 года приобретенные права требования в размере 84 825 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке 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 10,5 % со сроком погашения в марте 2023

По состоянию на 31 декабря 2021 долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 26 209 (RU000A0JSMA2), серии 26 234 (RU000A101QE0), серии 26220 (RU000A0JXB41), в размере 230 778 тыс. рублей со ставкой 7,6%, 7,4%, 4,5%, соответственно.

По состоянию на 31 декабря 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.

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



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

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
<b>Долгосрочные финансовые активы</b>				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 888 526	-	-	6 888 526
<b>Итого Займы, выданные юридическим лицам</b>	<b>6 888 526</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6 888 526</b>
<b>Приобретенные права требования</b>				
Минимальный кредитный риск	84 825	-	-	84 825
<b>Итого Приобретенные права требования</b>	<b>84 825</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>84 825</b>
<b>Краткосрочные финансовые активы</b>				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	847 945	-	-	847 945
<b>Итого Займы, выданные юридическим лицам</b>	<b>847 945</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>847 945</b>
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки</b>	<b>(78 671)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(78 671)</b>
<b>ОФЗ</b>				
Минимальный кредитный риск	230 778	-	-	230 778
<b>Итого ОФЗ</b>	<b>230 778</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>230 778</b>
<b>Депозит</b>	<b>11 905</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>11 905</b>
Минимальный кредитный риск	11 905	-	-	11 905
<b>Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2021 года</b>	<b>7 985 308</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 985 308</b>

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

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

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

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

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2020 года:

	Стадия 1	Итого
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода</b>	<b>30 499</b>	<b>30 499</b>
Создание резерва	4 230	4 230
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода</b>	<b>34 729</b>	<b>34 729</b>

#### 9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Денежные средства в кассе	96	486
Средства на счетах брокера		
- в рублях	1 881	375 344
-Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	18 330	8 276
С кредитным рейтингом от BB- до BB+		
- в рублях	7 618	-
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	898 177	149 285
<b>Всего денежных средств и их эквивалентов</b>	<b>926 102</b>	<b>533 391</b>

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 31 декабря 2021 года 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 декабря 2021 и 31 декабря 2020 незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной финансовой отчетности.

#### 10. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	904 656	766 300
Прочая дебиторская задолженность	-	82 447
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(268 941)	(329 485)
<b>Итого дебиторская задолженность</b>	<b>635 715</b>	<b>519 262</b>

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 2021 и 2020 года:

	2021	2020
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января</b>	<b>329 485</b>	<b>110 360</b>
Создание резерва	65 459	219 668
Восстановление резерва	(126 003)	(543)
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря</b>	<b>268 941</b>	<b>329 485</b>

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2021 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 635 715 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2020 года: дебиторская задолженность в сумме 519 262 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 31 декабря 2021 года дебиторская задолженность в сумме 268 941 тыс. рублей является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована в размере 100% (31 декабря 2020 года: 329 485 тыс. рублей).

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

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

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

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

### 11. Авансы выданные

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	1 328 258	378 684
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	330 820	330 820
Авансы по «зеленым технологиям»	211 634	382 247
Авансы выданные прочим поставщикам	150 209	126 394
Резерв	(12 892)	(17 210)
<b>Итого авансы выданные</b>	<b>2 008 029</b>	<b>1 200 935</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 и 31 декабря 2020 года авансы выданные по договорам купли-продажи включают в 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 2021 и 2020 года:

	2021 года	2020 года
<b>Резерв под обесценение авансов выданных обесценение на 1 января</b>	<b>17 210</b>	<b>4 413</b>
Создание резерва	174	12 800
Восстановление резерва	(4 491)	(3)
<b>Резерв под обесценение авансов выданных на 31 декабря</b>	<b>12 892</b>	<b>17 210</b>

### 12. Прочие активы

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Финансовые прочие активы</b>	<b>100 100</b>	
Задолженность по штрафам к получению	100 100	-
<b>Нефинансовые прочие активы</b>	<b>322 656</b>	<b>202 924</b>
Консультационные услуги по привлечению кредитных средств	120 354	-
НДС к возмещению	102 720	102 570
НДС с авансов полученных	79 905	83 374
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	1 544	1 466
Переплата по страховым взносам	1 518	1 558
Материалы	1 459	4 246
Прочее	22 320	15 979
За вычетом резерва под обесценение	(7 162)	(6 268)
<b>Итого прочих активов</b>	<b>422 756</b>	<b>202 924</b>

Сумма задолженности по штрафам к получению относится к первой стадии - минимальный кредитный риск, резерв не создан так как вся сумма была погашена контрагентами до даты утверждения отчетности.

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих нефинансовых активов в течение 2021 и 2020 года:

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Резерв под обесценение прочих активов на 1 января</b>	<b>6 268</b>	<b>2 707</b>
Создание резерва	2 103	3 649
Восстановление резерва	(1 209)	(88)
<b>Резерв под ожидаемые кредитные убытки под обесценение прочих активов на 31 декабря</b>	<b>7 162</b>	<b>6 268</b>

### 13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Долгосрочные кредиты и займы</b>		
Долгосрочные кредиты	17 472 659	15 323 066
Долгосрочные займы	5 572	4 772
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	3 516	5 990
<b>Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов</b>	<b>17 481 747</b>	<b>15 333 828</b>
<b>Краткосрочные кредиты и займы</b>		
Текущая часть долгосрочных кредитов	924 087	804 775
Проценты, начисленные по кредитам	-	-
<b>Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов</b>	<b>924 087</b>	<b>804 775</b>
<b>Итого привлеченных кредитов и займов</b>	<b>18 405 834</b>	<b>16 138 603</b>

По состоянию на 31 декабря 2021 года привлеченные кредиты в размере 18 405 834 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 924 087 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,25 % до 14,25% годовых, со сроком погашения с июня 2022 года по июль 2029 года.

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

По состоянию на 31 декабря 2020 года привлеченные кредиты в размере 16 138 603 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 9,0% 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

	2021	2020
<b>Краткосрочная кредиторская задолженность</b>		
Торговая кредиторская задолженность	324 604	596 120
<b>Итого краткосрочной кредиторской задолженности</b>	<b>324 604</b>	<b>596 120</b>
<b>Итого кредиторской задолженности</b>	<b>324 604</b>	<b>596 120</b>

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

#### 15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	2021	2020
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Рублевые облигации	4 975 139	5 751 818
<b>Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>4 975 139</b>	<b>5 751 818</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Рублевые облигации	2 625 201	1 786 687
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	159 319	175 896
Векселя	10 000	10 000
Начисленные проценты по векселям	120	118
<b>Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги</b>	<b>2 794 640</b>	<b>1 972 701</b>
<b>Итого выпущенных долговых ценных бумаг</b>	<b>7 769 779</b>	<b>7 724 519</b>

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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, подлежащий к выплате 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, подлежащий к выплате 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, подлежащий к выплате 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, подлежащий к выплате 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, подлежащий к выплате 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, подлежащий к выплате составляет 7 218 тыс. рублей.

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

#### **16. Авансы полученные**

По состоянию на 31 декабря 2021 года авансы полученные в общей сумме 475 165 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 31 декабря 2021 года в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство по налоговым доначислениям в размере 20 000 тыс. рублей. По состоянию на 31 декабря 2020 в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство по налоговым доначислениям в размере 25 000 тыс. рублей.

	2021	2020
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	254 275	192 239
НДС по авансам и предоплатам	36 154	39 083
Оценочные обязательства по налоговым доначислениям	20 000	25 000
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	6 676	4 122
Прочие обязательства	1 020	20 121
<b>Итого прочих обязательств</b>	<b>318 125</b>	<b>280 565</b>

### 18. Процентные доходы и расходы

	2021	2020
<b>Процентные доходы</b>		
Финансовые активы	1 162 752	1 121 154
<b>Итого процентных доходов</b>	<b>1 162 752</b>	<b>1 121 154</b>
<b>Процентные расходы</b>		
Кредиты и займы полученные	1 425 829	1 172 217
Выпущенные долговые ценные бумаги	923 491	847 480
<b>Итого процентных расходов</b>	<b>2 349 319</b>	<b>2 019 697</b>

### 19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за 2021 год в размере 186 601 тыс. рублей (2020 год: 433 028 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.

	2021	2020
Штрафы и пени	105 410	-
Доходы от реализации имущества	37 714	226 897
Доход от выкупа ценных бумаг	22 643	-
Доходы от списания кредиторской задолженности	12 639	88 936
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	2 754	23 655
Бонусы от сторонних организаций	1 104	-
Возмещения, начисленные по решению суда	-	65 836
Прочее	4 337	27 704
<b>Итого прочих операционных доходов</b>	<b>186 601</b>	<b>433 028</b>

**20. Прочие операционные расходы**

	2021	2020
Расходы, связанные с реализацией основных средств и материалов	-	193 849
НДС не принятый к вычету	35 964	40 206
Расходы связанные с доначислением налогов	27 962	34 866
Штрафы и пени	25 158	5 118
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	24 933	35 568
Убытки от продажи ОФЗ	19 869	-
Услуги банков	15 548	9 258
Возмещение ущерба	-	3 197
Расходы на благотворительность	11 600	3 000
Списание дебиторской задолженности	4 371	9 381
Прочее	5 322	44 810
<b>Итого прочих операционных расходов</b>	<b>170 727</b>	<b>379 253</b>

**21. Общие и административные расходы**

	2021	2020
Налоги, за исключением налога на прибыль	151 404	145 232
Заработная плата	110 758	89 285
Профессиональные услуги	99 831	73 757
Реклама и маркетинг	78 543	104 702
Амортизация основных средств	32 720	34 170
Материальные расходы	27 075	21 517
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	20 538	18 972
Расходы на безопасность	18 806	19 041
Страхование	6 886	8 144
Программное обеспечение	1 750	1 523
Услуги связи	1 073	1 040
Операционная аренда	824	802
Прочее	1 792	1 002
<b>Итого общих и административных расходов</b>	<b>552 000</b>	<b>519 187</b>

**22. Налог на прибыль**

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2021	2020
Текущие расходы по налогу на прибыль	32 540	42 485
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	181 007	103 363
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(990)	(759)
<b>Расходы по налогу на прибыль за год</b>	<b>212 557</b>	<b>145 089</b>

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

*АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»  
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,  
закончившийся 31 декабря 2021 года (в тысячах российских рублей)*

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

	2021	2020
<b>Прибыль по МСФО до налогообложения</b>	<b>613 403</b>	<b>312 457</b>
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %)	122 681	62 491
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	89 876	82 598
<b>Расходы по налогу на прибыль за год</b>	<b>212 557</b>	<b>145 089</b>

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

	31 декабря 2021 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	31 декабря 2020 года
<b>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу</b>				
Краткосрочные финансовые активы	18 979	13 150	-	5 829
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 205 587	(6 777)	-	2 212 364
<b>Чистая сумма отложенных налоговых активов</b>	<b>2 224 566</b>	<b>6 373</b>	<b>-</b>	<b>2 218 193</b>
<b>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу</b>				
Переоценка и прочие изменения инвестиционной собственности и основных средств	(4 951 201)	(173 800)	(990)	(4 776 411)
Привлеченные кредиты и займы	(40 895)	(11 860)	-	(29 035)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(26 725)	(730)	-	(25 995)
<b>Общая сумма отложенных налоговых обязательств</b>	<b>(5 018 821)</b>	<b>(186 390)</b>	<b>(990)</b>	<b>(4 831 441)</b>
<b>Итого чистое отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(2 794 255)</b>	<b>(180 017)</b>	<b>(990)</b>	<b>(2 613 248)</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>115 015</b>	<b>(19 108)</b>	<b>-</b>	<b>134 123</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(2 909 270)</b>	<b>(160 909)</b>	<b>(990)</b>	<b>(2 747 371)</b>

	31 декабря 2020 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	Отложенный налог, возникший при приобретении дочерней компании	31 декабря 2019 года
<b>Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу</b>					
Краткосрочные финансовые активы	5 829	5 254	-	-	575
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 212 364	131 671	-	-	2 080 693
<b>Чистая сумма отложенных налоговых активов</b>	<b>2 218 193</b>	<b>136 925</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 081 267</b>
<b>Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу</b>					
Переоценка и прочие изменения инвестиционной собственности и основных средств	(4 776 412)	(209 488)	(759)	(574)	(4 565 591)
Привлеченные кредиты и займы	(29 035)	(16 730)	-	-	(12 305)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(25 994)	(13 311)	-	-	(12 673)
<b>Общая сумма отложенных налоговых обязательств</b>	<b>(4 831 441)</b>	<b>(239 529)</b>	<b>(759)</b>	<b>(574)</b>	<b>(4 590 579)</b>
<b>Итого чистое отложенное налоговое обязательство</b>	<b>(2 613 249)</b>	<b>(102 605)</b>	<b>(759)</b>	<b>(574)</b>	<b>(2 509 312)</b>
<b>Отложенные налоговые активы</b>	<b>134 123</b>	<b>(19 588)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>153 711</b>
<b>Отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(2 747 371)</b>	<b>(83 016 )</b>	<b>(759)</b>	<b>(574)</b>	<b>(2 663 023)</b>

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

### 23. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2021 года 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
<b>Итого уставного капитала</b>	<b>35 000</b>	<b>35 000</b>

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 31 декабря 2021 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 35 931 тыс. рублей (не аудировано) (31 декабря 2020 года: 19 837 тыс. рублей).

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

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. Гудвил

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

<b>На 31 декабря 2020</b>	
Гудвил от приобретения дочерней компании	550 418
Обесценение	(200 000)
<b>Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2021</b>	<b>350 418</b>

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

Гудвил от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 301 027 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс.рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс.рублей,

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 гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 200 000 тыс.рублей.

Гудвил от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 501 027 тыс. рублей, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс.рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс.рублей,



## 26. Управление рисками

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

### Концентрация активов

По состоянию на 31 декабря 2021 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 28 366 858 тыс. рублей (31 декабря 2020 года: 27 484 323 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 407 047 тыс. рублей (31 декабря 2020 года: 393 079 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 631 589 тыс. рублей (31 декабря 2020 года: 354 902 тыс. рублей), что в совокупности составляет 70% от активов Группы (31 декабря 2020 года: 72%).

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

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

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

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

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 365 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 365 дней просрочки

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

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

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

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

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

**Географический риск.**

На 31 декабря 2021 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

На 31 декабря 2020 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

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

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2021 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
<b>АКТИВЫ</b>				
Инвестиционная собственность	28 366 858	-	-	28 366 858
Основные средства и нематериальные активы	407 047	-	-	407 047
Незавершенное строительство	631 589	-	-	631 589
Долгосрочные финансовые активы	6 916 789	-	-	6 916 789
Гудвил	350 418	-	-	350 418
Отложенные налоговые активы	115 015	-	-	115 015
Денежные средства и их эквиваленты	926 102	-	-	926 102
Краткосрочные финансовые активы	1 068 519	-	-	1 068 519
Дебиторская задолженность	627 417	8 298	-	635 715
Авансы выданные	2 008 029	-	-	2 008 029
Прочие активы	422 756	-	-	422 756
Текущие налоговые активы	5 749	-	-	5 749
<b>Итого активов</b>	<b>41 846 288</b>	<b>8 298</b>	<b>-</b>	<b>41 854 586</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Привлеченные кредиты и займы	18 405 835	-	-	18 405 835
Кредиторская задолженность	324 604	-	-	324 604
Отложенные налоговые обязательства	2 909 270	-	-	2 909 270
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 769 779	-	-	7 769 779
Авансы полученные	475 165	-	-	475 165
Прочие обязательства	318 125	-	-	318 125
Текущие налоговые обязательства	1 055	-	-	1 055
<b>Итого обязательств</b>	<b>30 203 832</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>30 203 832</b>
<b>Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2021 года</b>	<b>11 642 456</b>	<b>8 298</b>	<b>-</b>	<b>11 650 754</b>

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2020 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
<b>АКТИВЫ</b>				
Инвестиционная собственность	27 484 323	-	-	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	393 079	-	-	393 079
Незавершенное строительство	354 902	-	-	354 902
Долгосрочные финансовые активы	6 319 487	-	-	6 319 487
Гудвил	550 418	-	-	550 418
Отложенные налоговые активы	134 123	-	-	134 123
Денежные средства и их эквиваленты	533 391	-	-	533 391
Краткосрочные финансовые активы	1 544 860	-	-	1 544 860
Дебиторская задолженность	488 994	30 268	-	519 262
Авансы выданные	1 200 935	-	-	1 200 935
Прочие активы	202 924	-	-	202 924
Текущие налоговые активы	5 634	-	-	5 634
<b>Итого активов</b>	<b>39 213 070</b>	<b>30 268</b>	<b>-</b>	<b>39 243 338</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Привлеченные кредиты и займы	16 138 603	-	-	16 138 603
Кредиторская задолженность	596 120	-	-	596 120
Отложенные налоговые обязательства	2 747 371	-	-	2 747 371
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 724 519	-	-	7 724 519
Авансы полученные	504 543	-	-	504 543
Прочие обязательства	281 677	-	-	281 677
<b>Итого обязательств</b>	<b>27 992 833</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>27 992 833</b>
<b>Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2020 года</b>	<b>11 220 237</b>	<b>30 268</b>	<b>-</b>	<b>11 250 505</b>

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

	<b>2021</b>	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	830	664
Ослабление доллара США на 10%	(830)	(664)
Укрепление Евро на 10%	-	-
Ослабление Евро на 10%	-	-
	<b>2020</b>	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	3 027	2 421
Ослабление доллара США на 10%	(3 027)	(2 421)
Укрепление Евро на 10%	-	-
Ослабление Евро на 10%	-	-

### Риск ликвидности

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

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

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

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, которые основаны на дисконтированных денежных потоках.

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

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>Обязательства</b>						
Кредиты и займы	295 179	840 340	1 037 534	17 339 745	4 408 441	23 921 239
Выпущенные долговые ценные бумаги	434 280	680 980	2 485 976	6 994 538	-	10 595 774
Кредиторская задолженность	45 483	279 121	-	-	-	324 604
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>774 942</b>	<b>1 800 441</b>	<b>3 523 510</b>	<b>24 334 283</b>	<b>4 408 441</b>	<b>34 841 617</b>

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2020 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
<b>Обязательства</b>						
Кредиты и займы	379 976	778 080	756 777	5 575 115	14 145	21 635 120
Выпущенные долговые ценные бумаги	427 924	512 672	1 675 273	7 328 631	-	9 944 500
Кредиторская задолженность	76 125	321 760	198 235	-	-	596 120
<b>Итого финансовых обязательств</b>	<b>884 025</b>	<b>1 612 512</b>	<b>2 630 285</b>	<b>12 903 746</b>	<b>14 145 172</b>	<b>32 175 740</b>

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,**  
**закончившийся 31 декабря 2021 года (в тысячах российских рублей)**

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2021 года:

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

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,**  
**закончившийся 31 декабря 2021 года (в тысячах российских рублей)**

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
<b>АКТИВЫ</b>							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	27 484 323	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	393 079	393 079
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	354 902	354 902
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	5 726 683	592 804	-	6 319 487
Гудвил	-	-	-	-	-	550 418	550 418
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	134 123	134 123
Денежные средства и их эквиваленты	533 391	-	-	-	-	-	533 391
Краткосрочные финансовые активы	-	11 417	1 533 443	-	-	-	1 544 860
Дебиторская задолженность	71 406	447 856	-	-	-	-	519 262
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 200 935	1 200 935
Прочие активы	-	-	-	-	-	202 924	202 924
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 634	5 634
<b>Итого активов</b>	<b>604 797</b>	<b>459 273</b>	<b>1 533 443</b>	<b>5 726 683</b>	<b>592 804</b>	<b>30 326 338</b>	<b>39 243 338</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Привлеченные кредиты и займы	282 208	319 772	202 794	2 422 367	12 911 462	-	16 138 603
Кредиторская задолженность	76 125	321 760	198 235	-	-	-	596 120
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 747 371	2 747 371
Выпущенные долговые ценные бумаги	392 656	263 240	1 300 000	5 768 623	-	-	7 724 519
Авансы полученные	-	-	-	-	-	504 543	504 543
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 112	1 112
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	280 565	280 565
<b>Итого обязательств</b>	<b>750 989</b>	<b>904 772</b>	<b>1 701 029</b>	<b>8 190 990</b>	<b>12 911 462</b>	<b>3 533 591</b>	<b>27 992 833</b>
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2020 года	(146 192)	(445 499)	(167 586)	(2 464 307)	(12 318 658)	26 792 747	11 250 505
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2020 года	(146 192)	(591 691)	(759 277)	(3 223 584)	(15 542 242)	11 250 505	

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

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

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

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2021 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
<b>АКТИВЫ</b>							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	28 366 858	28 366 858
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	407 047	407 047
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	631 589	631 589
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	6 916 789	-	-	6 916 789
Гудвил	-	-	-	-	-	350 418	350 418
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	115 015	115 015
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	926 102	926 102
Краткосрочные финансовые активы	-	504 347	564 172	-	-	-	1 068 519
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	635 715	635 715
Авансы выданные	-	-	-	-	-	2 008 029	2 008 029
Прочие активы	-	-	-	-	-	422 756	422 756
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 749	5 749
<b>Итого активов</b>	<b>-</b>	<b>504 347</b>	<b>564 172</b>	<b>6 916 789</b>	<b>-</b>	<b>33 869 278</b>	<b>41 854 586</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Привлеченные кредиты и займы	175 743	292 541	455 803	11 703 687	5 778 061	-	18 405 834
Кредиторская задолженность	45 483	279 121	-	-	-	-	324 604
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 909 270	2 909 270
Выпущенные долговые ценные бумаги	434 280	300 000	2 060 360	4 975 139	-	-	7 769 779
Авансы полученные	-	-	-	-	-	475 165	475 165
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 055	1 055
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	318 125	318 125
<b>Итого обязательств</b>	<b>655 506</b>	<b>871 662</b>	<b>2 516 163</b>	<b>16 678 826</b>	<b>5 778 061</b>	<b>3 703 614</b>	<b>30 203 832</b>
<b>Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2021 года</b>	<b>(655 506)</b>	<b>(367 315)</b>	<b>(1 951 991)</b>	<b>(9 762 037)</b>	<b>(5 778 061)</b>	<b>30 165 664</b>	<b>11 650 754</b>
<b>Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2021 года</b>	<b>(655 506)</b>	<b>(1 022 821)</b>	<b>(2 974 812)</b>	<b>(12 736 849)</b>	<b>(16 953 093)</b>	<b>11 650 0754</b>	

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
<b>АКТИВЫ</b>							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	27 484 323	27 484 323
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	393 079	393 079
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	354 902	354 902
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	5 726 683	592 804	-	6 319 487
Гудвил	-	-	-	-	-	550 418	550 418
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	134 123	134 123
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	533 391	533 391
Краткосрочные финансовые активы	-	11 417	1 533 443	-	-	-	1 544 860
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	519 262	519 262
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 200 935	1 200 935
Прочие активы	-	-	-	-	-	202 924	202 924
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 634	5 634
<b>Итого активов</b>		<b>11 417</b>	<b>1 533 443</b>	<b>5 726 683</b>	<b>592 804</b>	<b>31 378 991</b>	<b>39 243 338</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>							
Привлеченные кредиты и займы	282 208	319 772	202 794	2 422 367	12 911 462	-	16 138 603
Кредиторская задолженность	76 125	321 760	198 235	-	-	-	596 120
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 747 371	2 747 371
Выпущенные долговые ценные бумаги	392 656	263 240	1 300 000	5 768 623	-	-	7 724 519
Авансы полученные	-	-	-	-	-	504 543	504 543
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 112	1 112
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	280 565	280 565
<b>Итого обязательств</b>	<b>750 989</b>	<b>904 772</b>	<b>1 701 029</b>	<b>8 190 990</b>	<b>12 911 462</b>	<b>3 533 591</b>	<b>27 992 833</b>
<b>Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2020 года</b>	<b>(750 989)</b>	<b>(893 355)</b>	<b>167 586</b>	<b>(2 464 307)</b>	<b>(12 318 658)</b>	<b>27 845 400</b>	<b>11 250 505</b>
<b>Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2020 года</b>	<b>(750 989)</b>	<b>(1 644 344)</b>	<b>(1 811 930)</b>	<b>(4 276 327)</b>	<b>(16 594 895)</b>	<b>11 250 505</b>	

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

- кредит в рублях в размере 857 770 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях в размере 279 826 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 2 925 867 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,79%, со сроком погашения в сентябре 2025 года;
- кредит в рублях, в размере 4 965 410 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банк по ставке ключевая ЦБ+2,25%, со сроком погашения в ноябре 2026 года,
- кредит в рублях, в размере 2 344 774 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,74%, со сроком погашения в сентябре 2026 года,



- кредит в рублях, в размере 244 161 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в июль 2028 года,
- кредит в рублях, в размере 284 133 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+5,75%, со сроком погашения в ноябре 2025 года,
- кредит в рублях, в размере 88 800 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3,75%, со сроком погашения в июле 2026 года,
- кредит в рублях, в размере 1 359 429 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3,4 %, со сроком погашения в июне 2029 года,
- кредит в рублях, в размере 646 638 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в мае 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2020 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 892 726 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со срок ом погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях в размере 297 980 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 2 966 860 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2025 года; - кредит в рублях, в размере 4 081 603 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банк по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2027 года,
- кредит в рублях, в размере 2 376 003 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,68%, со сроком погашения в сентябре 2026 года,
- кредит в рублях, в размере 260 697 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в июль 2028 года,
- кредит в рублях, в размере 663 262 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в мае 2029 года,

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок по финансовым инструментам. В таблице ниже представлены процентные ставки на основе отчетов, которые были проанализированы ключевыми руководителями Группы по состоянию на 31 декабря 2021 года.

	Рубли	Доллары США
Займы выданные	11,78%	-
<b>Обязательства</b>		
Привлеченные кредиты и займы	10,28%	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	11,47%	-
Кредиторская задолженность	-	-

По состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Рубли	Доллары США
Займы выданные	11,71%	-
<b>Обязательства</b>		
Привлеченные кредиты и займы	7,55%	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	11,71%	-
Кредиторская задолженность	-	-

## Изменения в оценках и суждениях связанные с пандемией COVID-2019

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

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

Постепенное снятие государственных ограничений, вызванных распространением коронавируса COVID-19, привело к восстановлению экономики РФ в 2021 году.

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

В 2021 году Правительство и Центральный банк России приняли меры поддержки, чтобы не допустить значительного ухудшения экономических показателей в результате вспышки заболевания COVID-19. Эти меры включают, среди прочего, льготные кредиты для организаций, осуществляющих деятельность в пострадавших отраслях, и пострадавших физических лиц, кредитные каникулы и послабление определенных нормативных ограничений для поддержания финансового сектора и его способности предоставлять ресурсы и помогать клиентам избежать нехватки ликвидных средств в результате мер по сдерживанию распространения COVID-19.

Группа на постоянной основе осуществляет мониторинг финансового состояния крупных дебиторов и заемщиков Группы.

## 27. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

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

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль.

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

## 28. Условные обязательства

Юридические вопросы. В ходе обычной деятельности Группа является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на

финансовое положение или результаты деятельности Группы в будущем. Исходя из собственной оценки, а также из рекомендаций внутренних и внешних профессиональных консультантов руководство Группы считает, что разбирательства по ним не приведут к существенным убыткам для Группы, и, соответственно, не сформировало резерв по данным разбирательствам в консолидированной финансовой отчетности.

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года руководство считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Обязательства по краткосрочной аренде. По состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

#### 29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

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

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

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

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
<b>Активы</b>	-		
Денежные средства и их эквиваленты	-	926 102	926 102
Финансовые активы	230 778	7 754 530	7 985 308
Дебиторская задолженность	-	635 715	635 715
Прочие финансовые активы	-	100 100	100 100
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>230 778</b>	<b>9 416 447</b>	<b>9 647 225</b>
Нефинансовые активы			<b>32 207 361</b>
<b>Итого активов</b>			<b>41 854 586</b>

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2020 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
<b>Активы</b>			
Денежные средства и их эквиваленты	-	533 391	533 391
Финансовые активы	113 677	7 750 670	7 864 347
Дебиторская задолженность	-	519 262	519 262
<b>Итого финансовых активов</b>	<b>113 677</b>	<b>8 803 323</b>	<b>8 917 000</b>
Нефинансовые активы			<b>30 326 339</b>
<b>Итого активов</b>			<b>39 243 338</b>

### 30. Справедливая стоимость

Инвестиционная собственность и основные средства.

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

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

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

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2021	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	3,8%	1%	(26 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	219 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(417 000)
	Увеличение ставок аренды		10-497 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	821 000
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,2%	1%	(71 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	209 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(344 000)
	Увеличение ставок аренды		5-396 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	710 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	1%	(34 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	187 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(74 000)
	Увеличение ставок аренды		3-350 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	330 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	4,8%	1%	(37 100)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	13 200
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(60 700)
	Увеличение ставок аренды		10-102 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	318 600
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	6,0%	1%	(15 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	49 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(81 000)
	Увеличение ставок аренды		2-408 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	156 000
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,8%	1%	( 7 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	19 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(37 000)
	Увеличение ставок аренды		11-220 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	72 000
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,9%	1%	(14 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	26 000
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(56 000)

**АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»**  
**Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,**  
**закончившийся 31 декабря 2021 года (в тысячах российских рублей)**

Объект на ул. Лобачевского	Увеличение ставок аренды		2-192 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	146 000
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	1%	(41 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	103 000
	Рост ставки дисконтирования		19%	0.5%	(167 000)
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение ставок аренды		10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	403 000
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	10 100
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(3 600)
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение ставок аренды		20 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	27 100
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	8 100
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(3 400)
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение ставок аренды		30-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	21 200
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	9 300
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(3 500)
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение ставок аренды		34-74 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	23 400
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	19,9%	1%	(6 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	19 200
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(8 000)
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение ставок аренды		32-248 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	53 500
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	2 200
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(1 800)
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение ставок аренды		25-34 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	6 000
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,0%	1%	(1 800)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	6 500
	Рост ставки дисконтирования		13%	0.5%	(3 000)
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение ставок аренды		36-160 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	16 300
	Увеличение доли свободных помещений	Сравнительный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		-	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		9%	0.5%	(2 900)
	Увеличение ставок аренды		21 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	5 500

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

**Третий уровень**

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

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 31 декабря 2020 года:

**Третий уровень**

<b>Нефинансовые активы</b>	
Инвестиционная недвижимость	27 484 323
Основные средства (земля и здания)	252 136

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

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

	31 декабря 2019 года	Амортиза- ционные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модерниз ация/ перевод	Выбытие	31 декабря 2020 года
Инвестиционная недвижимость	26 452 531	(-)	369 310	883 455	(220 973)	27 484 323
Основные средства (земля и здания)	249 721	(7 706)	3 795	6 327		252 136

**Финансовые инструменты**

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

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

	2021	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
<b>Финансовые активы</b>		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	7 985 308	7 985 308
Дебиторская задолженность	635 715	635 715
Прочие финансовые активы	100 100	100 100
<b>Финансовые обязательства</b>		
Кредиты и займы	18 405 834	18 405 834
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 769 779	7 769 779
Кредиторская задолженность	324 604	324 604

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

	2020	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
<b>Финансовые активы</b>		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	7 864 347	7 864 346
Дебиторская задолженность	519 262	519 262
<b>Финансовые обязательства</b>		
Кредиты и займы	16 138 603	16 138 603
Выпущенные долговые ценные бумаги	7 724 519	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 31 декабря 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 31 декабря 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. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года незначительно отличается от их балансовой стоимости

### 31. Операции со связанными сторонами

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

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

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года	31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
Финансовые активы	5 564 965	4 803 929	429 106	383 696
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	899 923	522 429
Дебиторская задолженность	913	-4814	-	55 997
Авансы выданные	-	-	-	-
Привлеченные займы и кредиты	-	-	642 000	185 059
Кредиторская задолженность	5 301	5 486	13	13
Авансы полученные	-	-	896	1 157

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2021 года и за 2020 год:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	2021	2020	2021	2020
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	7 563	9 706	16 366	31 278
Себестоимость	-	-	-	-
Процентные доходы	645 236	457 680	47 222	83 010
Процентные расходы	-	-	(51 131)	(18 781)
Прочие операционные доходы	-	-	3 059	-
Прочие операционные расходы	-	-	(4 962)	(3 437)
Общехозяйственные и административные расходы	(33 689)	(33 356)	-	-



	Акционеры	Прочие связанные лица
Финансовые активы на 1 января 2021 года(за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	2021	2021
Выданные займы на 01.01.2021	4 828 277	385 630
Выдано займов	3 675 718	
Начислено процентов	703 410	47 816
Погашено займов	(3 586 397)	
Выданные займы на 31.12.2021	5 621 008	433 446
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2021	(24 349)	(1 934)
Изменение резерва	(31 694)	(2 406)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2021	(56 043)	(4 340)
Финансовые активы на 31 декабря 2021 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	5 564 965	429 106
	Акционеры	Прочие связанные лица
Финансовые активы на 1 января 2020 года(за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	2020	2020
Выданные займы на 01.01.2020	3 946 473	873 829
Выдано займов	1 768 440	
Начислено процентов	411 354	95 183
Погашено займов	(1 297 990)	(583 382)
Выданные займы на 31.12.2020	4 828 277	385 630
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2020		(13 579)
Изменение резерва	(24 349)	11 646
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2020	(24 349)	(1 934)
Финансовые активы на 31 декабря 2020 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	4 803 929	383 696

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2021 году составили 30 266 тыс. рублей (за 2020 год: 22 104 тыс. рублей).

### 32. События после отчетной даты

В конце февраля 2022 года на экономическую ситуацию в Российской Федерации отрицательно повлиял обострившийся военно-политический конфликт на Украине, а также последовавшие вслед за ним международные санкции в отношении ряда российских учреждений, компаний, банков и граждан. Объявленные санкции, среди прочего, предусматривают частичное блокирование золотовалютных резервов, управление которыми осуществляет ЦБ РФ, ограничение доступа Министерства финансов Российской Федерации и ЦБ РФ к европейскому рынку капитала, ограничения на возможности резидентов Российской Федерации инвестировать в инструменты, номинированные в евро, и ряд других ограничительных мер. Эти факторы привели к существенному росту нестабильности на финансовых рынках, резкому изменению цен на финансовые инструменты, снижению суверенных рейтингов Российской Федерации. Для снижения волатильности валютно-обменных курсов ЦБ РФ повысил в феврале 2022 года ключевую ставку до 20,0% годовых, ввел обязательную продажу валютной выручки и принял ряд иных мер. В апреле 2022 ключевая ставка была снижена до 17%. Также введены ограничения на выход нерезидентов из российских активов и ряд других мер, направленных на поддержку российского финансового сектора, при этом меры поддержки вводятся с различными сроками действия, не превышающими 31 декабря 2022 года.

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

Тем не менее, руководство Группы полагает, что Группа продолжит свою деятельность непрерывно.

Руководство Группы принимает во внимание следующие факторы:

- удачное расположение объектов коммерческой недвижимости и, как следствие, их высокую посещаемость, достигающую 36 млн. чел. в год;
- наличие стабильной клиентской базы, низкую зависимость от якорных арендаторов и минимальный относительно средних показателей по рынку московской недвижимости уровень вакантности в торговых центрах, составляющий 2,6%;
- восстановление оборота торговых центров до доковидного уровня;
- относительно небольшой объем иностранных брендов среди арендаторов площадей в торговых центрах (менее 20%) и незначительное количество клиентов (4 бренда), заявивших о приостановке своей деятельности в России.

Группа обладает достаточным запасом капитала и ликвидности для устойчивого функционирования.

В сложившейся ситуации Группа проводит регулярный мониторинг остатков по счетам основных контрагентов, контролирует объемы выручки/денежных потоков.

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

Группа на постоянной основе осуществляет мониторинг финансового состояния крупных дебиторов и заемщиков Группы.

В 1 квартале 2022 часть выпущенных облигаций группы была приобретена одной из компаний Группы на сумму 94 004 тыс. рублей.

В 1 квартале 2022 опцион на покупку доли 11,65% ООО «ОСБИ-С-М» был расторгнут, выплаченная стоимость опциона возвращена Группе.



Панфилов А.Ю.  
Генеральный директор  
«18» апреля 2022 года

Морозова Е.Ю.  
Главный бухгалтер