

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточная консолидированная отчетность по состоянию на 30 июня 2022 года и за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, с заключением по результатам обзорной проверки сокращенная финансовая**

## Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2022 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года	8
Указатель к примечаниям, являющимся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	9
Примечания, являющиеся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	10

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ  
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ****Акционерам ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»****Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2021 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний, состоящих из краткого изложения значимых положений учетной политики и прочей пояснительной отчетности (далее – промежуточная консолидированная финансовая отчетность).

Руководство Группы несет ответственность за подготовку и достоверное представление данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО), в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации, включая требования МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности на основе проведенной нами обзорной проверки.

**Объем обзорной проверки**

Мы провели обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой отчетности, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной консолидированной финансовой отчетности включает направление запросов в первую очередь лицам, ответственным за финансовые вопросы и вопросы бухгалтерского учета, а также применение аналитических и других процедур обзорной проверки. Объем обзорной проверки значительно меньше объема аудита, проводимого в соответствии с Международными стандартами аудита, и поэтому обзорная проверка не дает нам возможности получить уверенность в том, что нам станут известны все значимые вопросы, которые могли бы быть выявлены в процессе аудита. Следовательно, мы не выражаем аудиторское мнение.

**Основание для вывода с оговоркой**

Группа не раскрыла адекватно информацию, связанную с существенной неопределенностью в непрерывности деятельности, в части действенных мер, которые предпринимаются и будут предприняты в связи с допущенным дефолтом по выплате. Как описано в пояснении 24 к настоящей прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в апреле 2022 года допущен дефолт в погашении краткосрочных обязательств по выплате двенадцатого купона в размере 19 398 тыс. руб. и части номинальной стоимости эмитированных биржевых облигаций в общей сумме 68 562 тыс. руб., и всему выпуску облигаций был присвоен дефолтный режим.

Группа не располагает средствами для очередной выплаты купона и погашения части номинальной стоимости облигаций в октябре 2022 года, а также на момент подготовки промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности не обеспечила изменение условий

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ  
ПРОМЕЖУТОЧНОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
за период с 1 января по 30 июня 2022 года**

---


соглашения и не смогла получить замещающее финансирование. Существует значительная неопределенность относительно способности Группы получить средства для погашения своей задолженности перед держателями облигаций и другими кредиторами.

Данная ситуация указывает на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно, вследствие чего Группа может не иметь возможности реализовать свои активы и погасить свои обязательства в рамках обычных условий ведения бизнеса. Информация по этому вопросу, раскрытая в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не является адекватной.

**Вывод с оговоркой**

На основе проведенной нами обзорной проверки за исключением неполного раскрытия информации, указанного в предыдущем разделе, не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная консолидированная финансовая отчетность не была подготовлена во всех существенных аспектах в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и иными применимыми Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации.

Потрусова Елена Ивановна  
Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель обзорной проверки, по результатам которой  
составлено заключение (ОРНЗ 22006022804)



\_\_\_\_\_ (подпись)

**Аудиторская организация:**  
Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком.9б  
ОРНЗ 11906106131

«31» августа 2022 года

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**  
**по состоянию на 30 июня 2022 года**  
*(в тысячах российских рублей)*

	Прим.	На 30 июня 2022 (не аудировано)	На 31 декабря 2021
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Нематериальные активы			
Основные средства	5,7	1 613 703	1 614 306
Инвестиционная недвижимость	6,7	1 452 228	1 823 793
Актив в форме права пользования	3	5 078	5 925
Гудвил	8	52 012	80 865
Финансовые активы	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	2 298	4 532
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>3 229 404</b>	<b>3 633 505</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	12	404 226	391 501
Займы выданные	11	92 736	143 964
Авансы выданные		4 046	1 042
Налог на прибыль уплаченный		1 436	4 900
Прочая дебиторская задолженность	4	17 015	4 791
Денежные средства и их эквиваленты	13	276	4 025
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>519 735</b>	<b>550 223</b>
<b>Итого активы</b>		<b>3 749 138</b>	<b>4 183 728</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	14	2 110 524	2 110 524
Резерв переоценки основных средств		506 844	506 844
Резерв пересчета иностранной валюты		(333 938)	39 432
Накопленный совокупный убыток		(236 754)	(241 204)
<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>		<b>2 046 677</b>	<b>2 415 596</b>
Неконтролирующая доля участия	9	274 429	278 327
<b>Итого капитал</b>		<b>2 321 106</b>	<b>2 693 923</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	494 442	658 609
Отложенные налоговые обязательства	16	125 084	91 253
Прочая кредиторская задолженность	17	522 034	619 280
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 141 560</b>	<b>1 369 142</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	261 101	95 378
Авансы полученные		13 790	20 188
Обязательства по прочим налогам		10 826	4 335
Прочая кредиторская задолженность	17	688	657
Резервы		68	105
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>286 472</b>	<b>120 663</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 428 032</b>	<b>1 489 805</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>3 749 138</b>	<b>4 183 728</b>

В.Б. Штерянов  
 Генеральный директор  
 31 августа 2022 года



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**Консолидированный отчет о совокупном доходе**  
**за год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

(в тысячах российских рублей)

		<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
		<b>30 июня 2022 года</b>	<b>30 июня 2021 года</b>
<b>Прим.</b>		<b>(не аудировано)</b>	<b>(не аудировано)</b>
<b>Общие и административные расходы</b>			
	Прочие доходы	22 631	108
	Расходы по земельному налогу и налогу на имущество	(6 491)	(7 022)
	Убытки от реализации инвестиционной недвижимости	-	(4 883)
	Расходы на оплату труда и страховые взносы	(4 219)	(1 891)
	Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги	(1 794)	(1 335)
4	Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	(86)	(1 328)
	Материальные расходы	-	-
	Прочие расходы	(19 888)	(5 276)
	<b>Операционный убыток</b>	<b>(9 847)</b>	<b>(21 627)</b>
	Финансовые доходы	227	262
18	Финансовые расходы	(23 917)	(26 717)
6	Переоценка инвестиционной собственности по справедливой стоимости	-	-
	Курсовые разницы	90 491	31 890
	<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>	<b>56 954</b>	<b>(16 192)</b>
16	Расход по налогу прибыль	(52 699)	(2 188)
	<b>Итого прибыль (убыток) за период</b>	<b>4 255</b>	<b>(18 380)</b>
<b>Прочий совокупный доход/ (убыток)</b>			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка</i>			
	Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	(377 072)	(14 524)
	<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период</b>	<b>(377 072)</b>	<b>(32 904)</b>
<b>Прибыль (убыток), причитающийся:</b>			
	- акционерам Компании	4 450	(17 877)
	- неконтролирующим долям участия	(195)	(503)
		<b>4 255</b>	<b>(18 380)</b>
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период, причитающийся:</b>			
	- акционерам Компании	(377 072)	(32 401)
	- неконтролирующим долям участия	(195)	(503)
		<b>(377 072)</b>	<b>(32 904)</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2022 года (не аудировано)	30 июня 2021 года (не аудировано)
<b>Операционная деятельность:</b>			
Прибыль (убыток) до налогообложения		56 954	(18 380)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация внеоборотных активов		459	525
Курсовые разницы		34 607	40 187
Финансовые доходы		(227)	(262)
Финансовые расходы		23 917	26 717
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b>		<b>115 710</b>	<b>48 787</b>
Уменьшение/(увеличение)		(12 725)	7 122
Увеличение авансов выданных		(394)	(305)
Уменьшение авансов полученных		-	1 509
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		(1 221)	(106 991)
Увеличение/(уменьшение) прочей кредиторской задолженности	17	(96 224)	9 774
Увеличение / (уменьшение) обязательств по прочим налогам		(12 021)	(88 892)
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>		<b>(122 585)</b>	<b>(88 892)</b>
Платежи по налогу на прибыль		-	-
<b>Чистый поток денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(6 875)</b>	<b>(40 105)</b>
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
Поступление от продажи недвижимости	6	-	34 871
Возврат займов		2 239	490
Проценты полученные		2 192	2 888
<b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>4 431</b>	<b>38 249</b>
<b>Финансовая деятельность:</b>			
Поступления от кредитов и займов	15	-	19 824
Погашение кредитов и займов	15	-	(19 648)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	15	(2 372)	-
Арендные платежи		(568)	-
<b>Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>(2 940)</b>	<b>176</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		1 634	137
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(5 384)</b>	<b>(1 679)</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	13	<b>4 025</b>	<b>1 816</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	13	<b>275</b>	<b>273</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

*(в тысячах российских рублей)*

	<b>Акционерный капитал</b>	<b>Резерв переоценки основных средств</b>	<b>Резерв по пересчету иностранных валют</b>	<b>Накопленный совокупный доход (убыток)</b>	<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>	<b>Неконтролирующая доля участия</b>	<b>Итого капитал</b>
<b>Остаток на 01 января 2021 года</b>	<b>2 110 524</b>	-	<b>122 302</b>	<b>(252 116)</b>	<b>1 980 710</b>	<b>298 437</b>	<b>2 279 147</b>
Убыток за период	-	-	-	(32 401)	<b>(32 401)</b>	-	<b>(32 401)</b>
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	-	25 716		<b>25 716</b>	(14 525)	<b>11 191</b>
Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	-	(503)	<b>(503)</b>
<b>Остаток на 30 июня 2021 года (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	-	<b>148 018</b>	<b>(284 517)</b>	<b>1 974 025</b>	<b>283 409</b>	<b>2 257 434</b>
<b>Остаток на 01 января 2022 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>506 844</b>	<b>39 432</b>	<b>(241 204)</b>	<b>2 415 596</b>	<b>278 327</b>	<b>2 693 923</b>
Прибыль за период	-	-	-	4 450	4 450	-	4 450
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	-	(373 369)	-	(373 369)	(3 703)	(377 072)
Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	-	(195)	(195)
<b>Остаток на 30 июня 2022 года (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>506 844</b>	<b>(333 938)</b>	<b>(236 754)</b>	<b>2 046 677</b>	<b>274 429</b>	<b>2 321 106</b>



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности.....	10
2.	Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики .....	11
3.	Существенные учетные суждения и оценки.....	13
4.	Финансовые инструменты и управление рисками .....	16
5.	Основные средства .....	21
6.	Инвестиционная недвижимость .....	22
7.	Активы, переданные в обеспечение .....	23
8.	Гудвил.....	23
9.	Неконтролирующие доли участия.....	24
10.	Финансовые активы .....	24
11.	Займы выданные .....	25
12.	Запасы.....	25
13.	Денежные средства и их эквиваленты .....	25
14.	Акционерный капитал.....	25
15.	Кредиты и займы полученные.....	26
16.	Отложенные налоги .....	27
17.	Прочая кредиторская задолженность .....	28
18.	Финансовые доходы и расходы .....	30
19.	Операции со связанными сторонами .....	30
20.	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	31
21.	Информация по сегментам.....	32
22.	Деятельность в условиях распространения COVID-19.....	32
23.	События после отчетной даты .....	32
24.	Допущение о непрерывности деятельности .....	33

## **1. Общая информация о Группе и ее деятельности**

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (далее – Компания) и его дочерние организации (далее совместно – Группа) осуществляют деятельность, связанную с проектированием, реконструкцией, строительством и капитальным ремонтом недвижимости, управлением инвестиционными проектами, финансовым посредничеством, ценными бумагами и торгово-посредническими операциями с движимым и недвижимым имуществом.

Компания зарегистрирована 17 апреля 2014 года в Российской Федерации. Свидетельство выдано МИФНС № 46 по г. Москве, ОГРН 1147746431469, ИНН 7714933728, КПП 771401001.

Юридический адрес и местонахождение Компании: 125040, г. Москва, Ленинградский проспект, дом 20, стр.1.

Основной вид деятельности Компании: финансовое посредничество.

Акционерами Компании по состоянию на 30 июня 2022 года являются:

- ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 49,34%;
- АД «НЕО ЛОНДОН КАПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария, размер доли составляет 30,73%;
- ООО «АНТИК ТУРС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 14,98%;
- ООО «БОЛГАРИЯ ЭЙР», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации, размер доли составляет 2,87%;
- Небанковская кредитная организация ЗАО «Национальный расчетный депозитарий», размер доли составляет 2,08 %.

Бенефициарными владельцами Компании по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года являются физические лица, граждане Республики Болгария - Евстатиев Венцеслав Стоянов с долей участия 75,4 % и Стоянов Стоян с долей участия 24,6 %.

Компания имеет контролирующие доли владения в следующих дочерних организациях по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года:

- ООО «ИНВЕСТ КЭПИТАЛ», зарегистрированное в соответствии с законодательством Российской Федерации – 100% доля участия. Основным видом деятельности является управление ценными бумагами.
- ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария - доля участия - 81,57%. Основным видом деятельности является строительство и эксплуатация спортивных объектов и сооружений, гольф полей, стадионов.
- АД «Шабла Марина», зарегистрированное в соответствии с законодательством Республики Болгария - доля участия - 53% (косвенная доля участия через дочернюю организацию ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС»). Основным видом деятельности является подготовка строительства пристани для яхт, спортивных объектов и гольф полей.

## **2. Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики**

### **2.1. Основа подготовки финансовой отчетности**

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее – МСФО (IAS) 34). Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всей информации и раскрытий и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, подготовленной в соответствии международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

Компания и ее дочерние организации ведут бухгалтерский учет и составляют отчетность в соответствии с требованиями законодательства соответствующих стран и в национальной валюте соответствующих стран, в которых они зарегистрированы. Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе данных индивидуальных отчетностей организаций, входящих в Группу, с последующим внесением поправок и проведением переклассификаций для целей достоверного представления информации в соответствии с МСФО (IAS) 34.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и ее дочерних организаций, контролируемых Компанией.

Руководство подготовило промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности и концепции соответствия для финансовой отчетности общего назначения. В Примечании 24 раскрыта информация об оценке руководством обстоятельств, указывающих на наличие существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Группы.

События после отчетной даты проанализированы до даты выпуска промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая консолидированная финансовая отчетность представлена в тысячах российских рублей; рубль также является функциональной валютой Группы.

Суммы округляются в отчетности до ближайшей тысячи, если не установлено иное.

Подготовка финансовой отчетности в соответствии с МСФО требует использования определенных существенных учетных оценок. Также необходимо, чтобы руководство Группы применяло суждение при использовании учетной политики Группы. Области, в которых при подготовке финансовой отчетности были применены существенные суждения и оценки, и их влияние раскрываются в Примечании 3.

#### *Основа оценки*

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена с использованием принципов учета по первоначальной стоимости, за исключением нескольких земельных участков, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости, которые оценены по справедливой стоимости (Примечание 6).

### Консолидация

Дочерними являются организации, контролируемые Группой. Группа осуществляет контроль над организацией, когда она обладает полномочиями, которые предоставляют ей возможность управлять значимой деятельностью, оказывающей значительное влияние на доход объекта инвестиций; подвергается рискам, связанным с переменным доходом от участия в объекте инвестиций, или имеет право на получение такого дохода и возможность использовать свои полномочия в отношении объекта инвестиций с целью оказания влияния на величину дохода инвестора. Консолидация дочерних организаций осуществляется с даты перехода контроля к Группе и прекращается с даты утраты контроля.

Для учета объединений бизнеса, в которых участвует Группа, применяется метод приобретения. Вознаграждение, передаваемое в оплату приобретаемой дочерней компании, представляет собой справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных Группой ценных бумаг. Переданное вознаграждение включает справедливую стоимость любого актива или обязательства, возникающих в результате соглашения об условном вознаграждении. Затраты на приобретение относятся на расходы по мере их возникновения. Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства, включая условные обязательства, в рамках объединения бизнеса первоначально оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения. Для каждой сделки приобретения Группа признает неконтролирующую долю участия в приобретаемом бизнесе по стоимости доли чистых активов или справедливой стоимости приобретаемого бизнеса, пропорциональной доле участия неконтролирующих акционеров.

Превышение суммы переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли участия в приобретенной организации и справедливой стоимости любой имевшейся ранее доли в организации на дату приобретения над справедливой стоимостью идентифицируемых приобретенных чистых активов отражается в составе внеоборотных активов как гудвилл. Если общая сумма переданного вознаграждения, стоимости неконтролирующей доли участия и имевшейся ранее доли участия в компании меньше справедливой стоимости чистых активов приобретенной дочерней организации, то разница отражается непосредственно в составе прибыли или убытка за год.

Все операции между организациями Группы и нереализованная прибыль по этим операциям, а также сальдо по расчетам внутри Группы исключаются. Нереализованные убытки также исключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены.

### 2.2. Краткое описание важнейших принципов учетной политики и существенных допущений и оценок в ее применении

Важнейшие принципы учетной политики Группы и существенные допущения и оценки в ее применении соответствуют принципам учетной политики, раскрытым в консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года.

### Применение новых и пересмотренных МСФО

Применение дополнений к следующим стандартам в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2022 года, не оказало существенного эффекта на учетную политику, финансовое положение или результаты деятельности Группы:

- МСФО (IFRS) 1 «Первое применение Международных стандартов финансовой отчетности» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 3 «Объединение бизнесов» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» (дополнение);
- МСФО (IAS) 16 «Основные средства» (дополнение);
- МСФО (IFRS) 16 «Аренда» (дополнение);
- МСФО (IAS) 37 «Резервы, условные обязательства и условные активы» (дополнение).

### 3. Существенные учетные суждения и оценки

Группа выносит учетные суждения и оценки относительно будущего, которые основаны на историческом опыте и других факторах, включая ожидания наступления будущих событий, которые, как считается, будут разумными в сложившихся обстоятельствах. В будущем реальный опыт может отличаться от этих суждений и оценок. Суждения и оценки, несущие в себе значительный риск возникновения существенных корректировок балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года, обсуждаются ниже.

#### *Основные средства*

Основные средства отражаются по фактической стоимости приобретения за вычетом накопленной амортизации и обесценения. Основные средства, приобретенные путем объединения бизнесов, первоначально признаются по справедливой стоимости и впоследствии оцениваются по амортизированной стоимости за вычетом обесценения. Земельные участки не амортизируются.

В составе основных средств Группа отражает площади земельных участков, которые в соответствии с проектами на строительство не относятся к площади застройки под объекты недвижимости, предназначенные для продажи или сдачи в аренду.

#### *Инвестиционная недвижимость*

Инвестиционная недвижимость после первоначального признания оценивается по справедливой стоимости. Прибыль или убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости признается в консолидированном отчете о совокупном доходе в составе прибыли или убытка за тот период, в котором они возникли.

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется строительство недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду. Соответствующая часть стоимости земельных участков определяется пропорционально доле площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости в общей площади земельных участков.

Также в составе инвестиционной недвижимости отражается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным Группой в целях привлечения денежных средств для реализации проекта по строительству, которая определяется пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для сдачи в аренду, в общей стоимости строительства. Информация раскрыта в Примечании 6.

#### *Аренда*

В соответствии с МСФО (IFRS) 16 «Аренда» договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если по этому договору передается право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Активы в форме права пользования изначально оцениваются по первоначальной стоимости и амортизируются линейным методом до более ранней из следующих дат: даты окончания срока полезного использования актива в форме права пользования или даты окончания срока аренды. Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает в себя величину первоначальной оценки обязательства по аренде, арендные платежи, осуществленные до или на дату начала аренды, и первоначальные прямые затраты. После признания активы в форме права пользования учитываются по первоначальной стоимости за вычетом сумм накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения.

Обязательство по аренде первоначально оценивается по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на дату начала аренды, и впоследствии оценивается по амортизируемой стоимости с признанием расходов в виде процентов в составе доходов (расходов) от финансовой деятельности в консолидированном отчете о совокупном доходе. Балансовая стоимость обязательства по аренде переоценивается для отражения переоценки или модификации договоров аренды, или для отражения пересмотренных по существу фиксированных арендных платежей.

Переоценка обязательства по аренде отражается в случае изменения денежных потоков в соответствии с первоначальными условиями договора аренды. Модификация договора аренды представляет собой изменение сферы применения договора аренды или возмещения за аренду, которое не было предусмотрено первоначальными условиями аренды. Любые изменения обязательства по аренде в случаях, описанных выше, корректируют также стоимость актива в форме права пользования. Любое изменение, вызванное условиями, которые являются частью первоначального договора аренды, включая изменения, вызванные условиями о пересмотре рыночной аренды или осуществлением варианта продления, является переоценкой. Датой вступления в силу изменения является дата, когда стороны соглашаются на изменение договора аренды.

Активы в форме права пользования раскрываются по строке «Активы в форме права пользования» в консолидированном отчете о финансовом положении, долгосрочные обязательства и текущая часть обязательства по аренде раскрываются соответственно по строке «Долгосрочные кредиты и займы» в составе долгосрочных обязательств и по строке «Краткосрочные кредиты и займы» в составе краткосрочных обязательств в консолидированном отчете о финансовом положении. Финансовые расходы раскрываются по строке «Финансовые расходы» в консолидированном отчете о совокупном доходе, амортизация активов в форме права пользования раскрывается по строке «Прочие расходы» в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Общий денежный отток по обязательствам по аренде раскрывается в разделе «Денежные потоки от финансовой деятельности» в отчете о движении денежных средств.

В соответствии с переходными положениями МСФО (IFRS) 16 Группа применила данный стандарт, начиная с даты его обязательного применения 1 января 2019 года, используя модифицированный ретроспективный метод без пересчета сравнительных показателей.

По состоянию на 1 января 2019 года Группа признала актив в форме права пользования по договору аренды офисного помещения (Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1), заключенному со связанной стороной. Арендная плата по договору установлена в размере, эквивалентном 40 (сорок) Евро за кв. м. в месяц, без учета налога на добавленную стоимость и подлежит уплате ежемесячно в российских рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации на дату оплаты. Срок действия договора – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе.

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования составляет 8 464 тыс. руб.

Величина начисленной амортизации на 31 декабря 2021 года – 2 539 тыс. руб.

Остаточная стоимость на 31 декабря 2021 года – 5 925 тыс. руб.

Величина начисленной амортизации на 30 июня 2022 года – 2 962 тыс. руб.

Остаточная стоимость на 30 июня 2022 года – 5 501 тыс. руб.

Первоначальная оценка актива в форме права пользования и расчет сумм амортизации осуществлялась Группой исходя из десятилетнего срока аренды. В качестве уместной наблюдаемой ставки дисконтирования применялись средневзвешенные ставки по кредитам сроком свыше 3-х лет, публикуемые Банком России.

### *Запасы*

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из себестоимости и возможной чистой стоимости продаж. Себестоимость включает совокупные затраты на покупку и другие расходы, понесенные при приведении запасов в их текущее состояние и местоположение. Средневзвешенная стоимость используется для определения стоимости взаимозаменяемых позиций запасов.

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, на которых планируется реализация проекта по строительству объектов, пропорционально площади застройки под строительство объектов, предназначенных для продажи, в общей площади земельных участков.

Также в состав запасов включается доля накопленного купонного дохода по биржевым облигациям, размещенным в целях привлечения денежных средств на реализацию проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи. Информация раскрыта в Примечании 12.

### *Гудвил*

Гудвил в случае объединений бизнесов представляет собой превышение стоимости объединения бизнеса над полной справедливой стоимостью на дату приобретения приобретаемых идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств.

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости в консолидированном отчете о совокупном доходе. Если справедливая стоимость идентифицируемых активов, обязательств и условных обязательств превышает справедливую стоимость уплаченного возмещения, это превышение полностью относится в состав совокупного дохода на дату приобретения.

Гудвил подлежит проверке на обесценение ежегодно в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 36 «Обесценение активов». Убыток от обесценения гудвила не подлежит восстановлению в последующих периодах.

### *Налоговое законодательство*

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации и Республики Болгария допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи с этим позиция Руководства в отношении налогов и документы, обосновывающие эту позицию, могут быть оспорены налоговыми органами. Налоговый контроль в Российской Федерации постепенно усиливается, в том числе повышается риск проверок влияния на налогооблагаемую базу операций, не имеющих четкой финансово-хозяйственной цели или операций с контрагентами, не соблюдающими требования налогового законодательства. Сделки с контрагентами, не соблюдающими налоговое законодательство, у Группы отсутствуют. Налоговые проверки в Российской Федерации могут охватывать три календарных года, а в Республике Болгария – пять лет, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент остаются открытыми для налоговой проверки российских компаний Группы 2019-2021 годы, болгарских компаний Группы - 2017-2021 годы.

Руководство полагает, что разумно оценило налоговые начисления, отраженные в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, и намерено решительно защищать позиции и интерпретации Группы, использовавшиеся при определении налогов, если они будут оспорены налоговыми органами.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

*Пересчет иностранной валюты*

При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к российскому рублю, установленные Центральным банком Российской Федерации:

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
Болгарский лев	27.6246	42.9487
Евро	53.8580	84.0695

Средний обменный курс за отчетный период, использованный при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, составил:

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2022</u>	<u>30 июня 2021</u>
Болгарский лев	42.8321	45.7874
Евро	83.5202	89.5555

Показатели сделок, выраженных в иностранных валютах, отличных от функциональной валюты Группы (российский рубль), отражаются по курсу, действующему на дату операции. Прибыли или убытки, возникающие на дату расчетов по этим сделкам, а также на отчетную дату в результате пересчета в рубли денежных активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте по обменному курсу, действующему на дату отчетности, отражаются в отчете о совокупном доходе как финансовые доходы и расходы.

Пересчет по обменным курсам иностранной валюты на конец года в отношении неденежных статей не производится. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения курсов валют, отражаются свернуто.

**4. Финансовые инструменты и управление рисками**

Деятельность Группы подвержена следующим финансовым рискам:

- кредитный риск;
- риск изменения рыночных цен;
- валютный риск;
- процентный риск;
- риск ликвидности.

Как любое лицо, ведущее коммерческую деятельность, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки. Дальнейшая количественная информация об этих рисках представлена в настоящей финансовой отчетности.

*Деятельность в условиях действия санкций США и примкнувших к ним стран*

В связи с санкциями, примененными к России начиная с конца февраля 2022 года рядом государств, значительно изменилась макроэкономическая ситуация и возникли дополнительные риски, которые могут оказать существенное влияние на деятельность Группы в последующие периоды. Активы, фонды и операции отдельных российских банков, компаний и физических лиц в этих странах были заблокированы, либо доступ к ним был ограничен, наблюдается существенный рост волатильности на фондовых и валютных рынках, предусматриваются ограничения на возможности резидентов



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Российской Федерации инвестировать в финансовые инструменты и получать инвестиции, а также ряд других ограничительных мер.

Группа оценила возможное влияние данных обстоятельств на свою деятельность в следующих аспектах.

Группа имеет долгосрочные валютные заемные обязательства в сумме 43 538 Евро, в связи с чем существуют валютные риски, связанные с возрастанием текущих затрат на обслуживание займов (погашение процентов), которые не оцениваются Группой как существенные. Увеличения процентной ставки по данным валютным займам Группой не ожидается, так как в договорах предусмотрены твердые процентные ставки и отсутствуют условия о возможности их изменения.

Ограничения на продажу долей и акций по сделкам с компаниями - нерезидентами Группа не рассматривает как критическое для своей деятельности, однако это может ограничить возможности Группы в реструктуризации своих активов для восстановления ликвидности.

В связи с увеличением в конце февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ АО ИК БАНК в одностороннем порядке увеличил процентную ставку по предоставленным Компании заемным средствам в сумме 20 000 тыс. рублей, что негативно влияет на финансовое состояние Группы.

Иные меры, предпринятые Правительством и ЦБ РФ для стабилизации экономической ситуации в экономике РФ, по оценке руководства, не будут препятствовать исполнению обязательств Группы. Однако повышение межгосударственной напряженности может явиться негативным фактором для выделения такой финансовой помощи акционерами-нерезидентами и иными потенциальными источниками финансирования.

Таким образом, влияние негативных обстоятельств, связанных с санкциями, руководство Группы рассматривает как значительно затрудняющее финансовые перспективы своей деятельности.

В остальном, если в данном примечании не изложено иное, подверженность Группы рискам финансовых инструментов, ее цели, политика и процедуры в области управления рисками, а также методы, используемые для их оценки, не претерпели существенных изменений по сравнению с предшествующими периодами.

***(i) Основные финансовые инструменты***

Деятельность Группы подвержена рискам, связанным с использованием следующих категорий финансовых инструментов:

	<b>Прим.</b>	<b>На 30 июня 2022</b>	<b>На 31 декабря 2021</b>
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	95 034	148 496
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		5 444	5 833
Денежные средства и их эквиваленты	13	276	4 025
<b>Финансовые обязательства</b>			
Займы полученные	15	751 587	753 987

Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	17	547 337	640 125
---	----	---------	---------

**(ii) Финансовые инструменты, оцениваемые по амортизированной стоимости**

В категорию финансовых инструментов, оцениваемых по амортизированной стоимости, Группа относит денежные средства и их эквиваленты, торговую и прочую дебиторскую задолженность, торговую и прочую кредиторскую задолженность, займы выданные и полученные. Ранее данные инструменты также оценивались Группой по амортизированной стоимости.

Вследствие краткосрочного характера балансовая стоимость денежных средств и их эквивалентов, торговой и прочей дебиторской задолженности, торговой и прочей кредиторской задолженности является разумным приближением к их справедливой стоимости.

**(iii) Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости**

В состав финансовых инструментов, оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, включаются долевые инструменты, которые удерживаются в рамках бизнес-моделей, цель которых достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов.

Прибыль или убыток, относящиеся к данной категории финансовых инструментов, признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением прибыли или убытка от обесценения, процентных доходов и курсовых разниц, которые признаются в составе прибыли или убытка. Когда финансовый инструмент выбывает, накопленные прибыли или убытки, ранее признанные в прочем совокупном доходе, реклассифицируются из состава капитала в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе. Процентный доход от данных финансовых инструментов рассчитывается по методу эффективной процентной ставки и включается в состав финансовых доходов.

Руководство Группы может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости долевых инструментов в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Группой принято решение по имеющимся долевым инструментам отражать изменения справедливой стоимости в составе прочего совокупного дохода, так как данные инструменты рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции, которые, как ожидается, не будут проданы в краткосрочной и среднесрочной перспективе. Прочий совокупный доход или расход от изменения справедливой стоимости таких инструментов не может быть впоследствии реклассифицирован в состав прибыли или убытка в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Финансовые инструменты, оцениваемые по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка, в Группе отсутствуют.

**(iii) Основные задачи, политика и процессы управления рисками**

Руководство несет всю полноту ответственности за определение целей и политики управления рисками Группы.

*Кредитный риск*

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Кредитный риск – это риск возникновения у Группы финансового убытка, вызванного неисполнением покупателем или контрагентом по финансовому инструменту своих договорных обязательств.

Кредитный риск возникает, главным образом, в связи с имеющейся у Группы торговой дебиторской задолженностью клиентов и прочей дебиторской задолженностью.

*Торговая дебиторская задолженность и активы по договору*

При оценке кредитного риска и ожидаемых кредитных убытков по состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года Группой применялись требования МСФО (IFRS) 9 в отношении обесценения финансовых активов на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка.

При определении ожидаемых кредитных убытков по торговой и прочей дебиторской задолженности руководством принимались во внимание индивидуальные характеристики каждого клиента, история их отношений с Группой, наличие в прошлом финансовых затруднений, иные факторы, которые могут оказать влияние на кредитный риск, присущие конкретной отрасли или стране, в которой осуществляют свою деятельность клиенты, а также экономические условия, ожидаемые Группой в течение срока погашения.

В отношении задолженности по выданным займам Группой учитывалось финансовое положение контрагентов, которое, по мнению руководства, является надежным. На 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года указанная задолженность не является просроченной, обязательства по начисленным к получению процентам в отчетном и предыдущих периодах исполнялись заемщиками своевременно.

Убытки от обесценения по финансовым активам и активам по договору в соответствии с МСФО (IFRS) 9 представлены отдельной статьей в консолидированном отчете о совокупном доходе следующим образом:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2022	30 июня 2021
<b>Финансовые активы</b>		
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	(86)	(1 328)

Балансовая стоимость финансовых активов в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности отражает максимальную подверженность Группы кредитному риску.

*Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 30 июня 2022 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 276 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года – 4 025 тыс. руб.).

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивается на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года Группой не создавался. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск.

*Долевые инструменты, удерживаемые для получения дохода или для продажи*

Группа ограничивает свою подверженность кредитному риску за счет инвестирования исключительно в ликвидные долевые ценные бумаги.

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

По долевым инструментам, имеющимся в Группе по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года, которые рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции в ценные бумаги и оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, не признано убытка от обесценения на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года, поскольку не произошло существенных изменений с момента приобретения ценных бумаг и до отчетной даты.

#### **Риск изменения рыночных цен**

Риск изменения рыночных цен возникает в результате использования Группой финансовых инструментов, приносящих процентный доход, торговых и валютных финансовых инструментов. Существует риск того, что справедливая стоимость и будущие денежные потоки финансовых инструментов будут колебаться из-за изменений в процентных ставках (риск процентных ставок), курсах иностранных валют (валютный риск) или других факторов, присущих рынку (прочие ценовые риски).

#### **Валютный риск**

Валютный риск возникает, когда отдельные организации, входящие в Группу, заключают сделки, номинированные в валюте, не являющейся функциональной.

Группа подвержена валютному риску в связи с наличием по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	На 30 июня 2021	На 31 декабря 2021
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	11	92 736	143 964
Торговая и иная дебиторская задолженность		470	1 246
Краткосрочные займы от третьих лиц	15	55	86
Прочая торговая кредиторская задолженность	17	83	215
<i>Выраженные в Евро</i>			
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования	17	522 034	619 280

Группа не хеджирует валютные риски. Согласно политике Группы, организациям Группы, рекомендуется погашать свои обязательства в их функциональной валюте.

Если у организации Группы есть обязательства, номинированные в валюте, не являющейся ее функциональной валютой (и если у нее недостаточно резервов этой валюты для погашения обязательств), то денежные средства, уже номинированные в данной валюте, по возможности будут переведены из другой организации Группы.

#### **Процентный риск**

Изменение процентной ставки имеет непосредственное влияние на кредиты и займы посредством изменения их справедливой стоимости (при фиксированной процентной ставке) или величины будущих денежных потоков (при плавающей ставке). При привлечении новых займов руководство принимает решение о том, какой тип заемных средств будет наиболее благоприятным для Группы в течение ожидаемого срока до погашения: с фиксированной или плавающей ставкой.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»****Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

На отчетную дату у Группы есть обязательства в части основного долга и накопленного купонного дохода по размещенным биржевым облигациям с фиксированной процентной ставкой. Информация в отношении условий размещения облигаций и иных связанных с ними обстоятельств раскрыта в Примечаниях 15, 23.1, 23.2 и 24.

**Риск ликвидности**

Риск ликвидности возникает из управления Группой собственными оборотными средствами, а также из расходов по финансированию и выплат основных сумм по долговым инструментам. То, что Группа столкнется с трудностями при выполнении финансовых обязательств при наступлении сроков платежей, является риском.

Политика Группы направлена на снижение риска ликвидности путем установления фиксированных процентных ставок (и, следовательно, фиксированных и прогнозируемых денежных потоков) на ее долгосрочные заимствования, а также на осуществление мер по максимально оперативному восстановлению платежеспособности в случае возникновения обусловленных любыми обстоятельствами нарушений сроков исполнения обязательств перед кредиторами.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств в соответствии с условиями договоров займа Группы, а также об иных обстоятельствах, связанных с их погашением, раскрыта в Примечаниях 15, 23.2 и 24.

**5. Основные средства**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 609 839</b>	<b>4 938</b>	<b>1 614 777</b>
Поступления	-	-	-
Переоценка основных средств	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	(567)	(567)
<b>На 30 июня 2022</b>	<b>1 609 839</b>	<b>4 371</b>	<b>1 614 210</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2021</b>	-	(471)	(471)
Начисленная амортизация	-	(36)	(36)
<b>На 30 июня 2022</b>	-	(507)	(507)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 609 839</b>	<b>4 466</b>	<b>1 614 306</b>
<b>На 30 июня 2022</b>	<b>1 609 839</b>	<b>3 863</b>	<b>1 613 703</b>

В составе основных средств по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года отражена часть площади (76 034 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), которая в соответствии с проектом строительства не предназначена для строительства недвижимости в целях продажи или сдачи в аренду. Балансовая стоимость указанной части площади земельных участков по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года составляет 1 609 839 тыс. руб.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»****Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

В отношении части указанных выше участков в г. Казань (участок площадью 90 000 кв. м, ул. Назиба Жиганова, д.1) Группа проводит ряд мероприятий по подготовке к продаже, в том числе юридическую подготовку, санитарно-эпидемиологическую экспертизу, проведение обследования и съемки. На момент подписания отчетности Группа оценивает вероятность продажи земельного участка в течение 12 месяцев после отчетной даты как низкую (менее 50%).

В 2021 году Общество произвело переоценку земельных участков на основании результатов независимой оценки имущества Общества. Сумма дооценки балансовой стоимости земельных участков по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года составила 563 858 тыс. руб.

**6. Инвестиционная недвижимость**

	<b>Земля</b>	<b>Здания и сооружения</b>	<b>Итого</b>
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 625 526</b>	<b>198 268</b>	<b>1 823 793</b>
Поступления	-	10 710	10 710
Выбытие	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(382 275)	-	(382 273)
<b>На 30 июня 2022</b>	<b>1 243 251</b>	<b>208 979</b>	<b>1 452 228</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2021</b>	-	-	-
Начисленная амортизация	-	-	-
Выбытие	-	-	-
<b>На 30 июня 2022</b>	-	-	-
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 625 526</b>	<b>198 268</b>	<b>1 823 793</b>
<b>На 30 июня 2022</b>	<b>1 243 251</b>	<b>208 979</b>	<b>1 452 228</b>

В составе инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года отражены площади земельных участков, которые Группа планирует использовать для строительства и сдачи в аренду объектов инвестиционной собственности, в том числе, земельные участки, расположенные в Республике Болгария (г. Банско, обл. Благоевград - 370 641 кв. м, с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), часть площади (20 923 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань).

Также в стоимости инвестиционной недвижимости капитализируется в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям в сумме 208 977 тыс. руб. на 30 июня 2022 года (198 266 тыс. руб. на 31 декабря 2021 года), которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов инвестиционной недвижимости в общей стоимости проекта капитального строительства.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, - 370 641 кв. м), принадлежащих дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 30 июня 2022 года 636 940 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года 990 268 тыс. руб.

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), принадлежащих дочерней организации АД «Шабла Марина», подтверждена при приобретении доли в 2019 году на основании независимой оценки (г. Варна) с применением рыночного метода и составляет по состоянию на 30 июня 2022 года 52 183 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года 81 130 тыс. руб.

Справедливая стоимость части площади земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - 20 923 кв. м), составляет по состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года 554 128 тыс. руб. Справедливая стоимость указанной части земельных участков по состоянию на 30 июня 2022 года отражена в консолидированном отчете о финансовом положении в размере рыночной стоимости, определенной по состоянию на 24 декабря 2021 года согласно отчету независимого оценщика от 24 декабря 2021 года.

В 2021 году Группой были реализованы земельные участки, расположенные в Российской Федерации, в том числе, Республика Татарстан, г. Зеленодольск – 8 210 кв. м, Кировская обл., г. Малмыж - 22 572 кв. м, по которым у Группы отсутствовали планы по строительству объектов. Убыток от продажи составил 4 883 тыс. руб., поступления от продажи - 34 871 тыс. руб.

**7. Активы, переданные в обеспечение**

Земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Назиба Жиганова, 1 по состоянию на 30 июня 2022 года и 31 декабря 2021 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 30 июня 2022 года составляет 1 498 114 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года - 2 338 477 тыс. руб.).

Долевые инструменты также находятся в залоге. Информация раскрыта в Примечании 10.

**8. Гудвил**

В 2016 году Группа приобрела долю участия в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС». Стоимость гудвила на дату объединения бизнесов составляет 93 803 тыс. руб. (1 883 тыс. лев), расчет приведен ниже:

Денежные средства уплаченные	570 192
Справедливая стоимость	(476 389)
<b>Гудвил</b>	<b>93 803</b>

Инвестиционная недвижимость и основные средства ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (земельные участки, машины и оборудование) признаны Группой на дату приобретения по справедливой стоимости на основании оценки по рыночной стоимости, проведенной сертифицированным оценщиком.

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения:

	<u>Учетная стоимость</u>	<u>Корректировка</u>	<u>Справедливая стоимость</u>
Внеоборотные активы	838 559	163 824	1 002 383
Оборотные активы	64 214	-	64 214
Долгосрочные обязательства	(258 854)	-	(258 854)
Краткосрочные обязательства	(331 354)	-	(331 354)
<b>Итого чистые активы</b>	<b>312 565</b>	<b>163 824</b>	<b>476 389</b>

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

По состоянию 30 июня 2022 года признаков обесценения гудвила не выявлено, поскольку возмещаемая стоимость гудвила в размере превышения доли Группы в чистых активах дочерней организации превышает балансовую стоимость гудвила.

Ниже приведена информация об изменении балансовой стоимости гудвила с учетом курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности:

	<b>На 30 июня 2022</b>	<b>На 31 декабря 2021</b>
Гудвил, стоимость на начало периода	80 865	87 190
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(28 853)	(6 326)
<b>Гудвил</b>	<b>52 012</b>	<b>80 865</b>

## 9. Неконтролирующие доли участия

Неконтролирующие доли участия имеют дочерние организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» (18,43 %) и АД «Шабла Марина» (46,98 %).

Неконтролирующие доли участия в балансовой стоимости капитала рассчитаны Группой пропорционально доле участия, не принадлежащей Группе, в справедливой стоимости чистых идентифицируемых активов дочерних организаций на отчетную дату и составляют на 30 июня 2022 года 274 429 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года - 278 327 тыс. руб.

## 10. Финансовые активы

Группе принадлежит 1 660 шт. акций «БОРОВЕТЕ I» ЕАД, зарегистрированного в соответствии с законодательством Республики Болгария, номинальной стоимостью 1 000 болгарских лев за каждую акцию. Общая стоимость пакета акций в рублевом эквиваленте по состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года составляет 64 140 тыс. руб.

Акции не обеспечивают Группе право участвовать в решениях по деятельности эмитента и не котируются на рынке ценных бумаг. Данный пакет акций рассматривается Группой как долгосрочные стратегические инвестиции и классифицируется в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

По состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года пакет акций находится в залоге под обеспечение обязательств «БОРОВЕТЕ I» ЕАД по договору комбинированного банковского кредита, заключенному с «УниКредит Булбанк» АД.

Также в составе финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отражены акции АО НПФ «Волга Капитал» стоимостью 39 944 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года, акции не котируются на рынке ценных бумаг.

По состоянию на 30 июня 2022 года по результатам анализа Группой величины чистых активов эмитентов указанных выше ценных бумаг признаков обесценения финансовых активов не выявлено.



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»****Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)***11. Займы выданные**

	<b>На 30 июня 2022</b>	<b>На 31 декабря 2021</b>
Долгосрочный заем третьим лицам, в российских рублях	2 298	4 532
Краткосрочные займы третьим лицам, в российских рублях	-	145
Краткосрочные займы третьим лицам, в болгарских левах	92 736	143 819
	<b>95 034</b>	<b>148 496</b>

Долгосрочный заем третьим лицам выдан сроком до августа 2024 года, процентная ставка составляет 8.25%.

Краткосрочные займы выданы третьим лицам, находящимся в хорошем финансовом положении, на условиях погашения до конца 2022 года, процентные ставки предусмотрены в диапазоне от 4.0% до 6.0%. В дальнейшем Группа планирует пролонгировать займы.

Стороны договоров по краткосрочным займам, выданным третьим лицам в болгарских левах, находятся в пределах одной юрисдикции.

**12. Запасы**

	<b>На 30 июня 2022</b>	<b>На 31 декабря 2021</b>
Земельные участки в Российской Федерации	155 920	155 920
Прочие запасы	248 306	235 581
	<b>404 226</b>	<b>391 501</b>

В составе запасов Группа отражает часть площади (11 683 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации, которую в соответствии с проектом капитального строительства планируется использовать под застройку объектов жилой недвижимости, предназначенных для продажи.

В составе прочих запасов отражается в качестве затрат на строительство доля накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям, которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в общей стоимости проекта строительства и составляет на 30 июня 2022 года 248 294 тыс. руб. (на 31 декабря 2021 года - 235 581 тыс. руб.).

**13. Денежные средства и их эквиваленты**

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	<b>На 30 июня 2022</b>	<b>На 31 декабря 2021</b>
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	44	1 482
Денежные средства на банковских счетах, в евро	-	2 318
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	221	215
Денежные средства в кассе, в российских рублях	11	11
	<b>276</b>	<b>4 025</b>

**14. Акционерный капитал**

	<b>На 30 июня 2022</b>	<b>На 31 декабря 2021</b>
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	<b>2 110 524</b>	<b>2 110 524</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»****Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

Количество дополнительно разрешенных к выпуску обыкновенных именных акций составляет 2 000 000 (два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча рублей. По состоянию на 30 июня 2022 года дополнительное размещение обыкновенных именных акций не осуществлялось.

Номинальная стоимость дополнительно разрешенных к выпуску привилегированных акций не должна превышать 25 (двадцать пять) процентов от акционерного капитала. По состоянию на 30 июня 2022 года привилегированные акции не размещались.

**15. Кредиты и займы полученные**

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	404 006	545 192
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	38 230	38 230
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	10 474	8 949
Долгосрочные займы от третьих лиц, в Евро	38 327	60 489
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в Евро	-	-
Долгосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	3 406	5 748
Краткосрочный облигационный заем в российских рублях	205 685	63 666
Краткосрочный кредит, в российских рублях	20 000	20 000
Краткосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	-	84
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	141	90
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	2	4
Краткосрочные проценты по займам, в Евро	2 348	1 761
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	32 376	8 940
Краткосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	548	841
	<u><b>755 543</b></u>	<u><b>753 987</b></u>

Обязательства по размещенным Группой биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.2015) в сумме основного долга отражены в консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств. Величина долгосрочной части обязательств по состоянию на 30 июня 2022 года составляет 411 835 тыс. руб., краткосрочной части – 205 685 тыс. руб.

Обязательства по указанным биржевым облигациям в части невыплаченного накопленного купонного дохода отражены в консолидированном отчете о финансовом положении в составе краткосрочных обязательств. Начисленный за отчетный период купонный доход по биржевым облигациям капитализируется Группой в качестве затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи в аренду или продажи, и отражается в консолидированном отчете о финансовом положении соответственно в составе инвестиционной недвижимости и запасов.

Окончательный срок погашения облигаций – 2 апреля 2026 года. Согласно принятому Группой в феврале 2020 года решению, одобренному общим собранием владельцев облигаций, были внесены изменения в условия размещения облигаций, согласно которым погашение номинальной стоимости облигаций осуществляется, начиная с 7 апреля 2022 года два раза в год равными платежами по 10.31 % от номинальной стоимости облигаций. Ставка по купонному периоду, начиная с даты выпуска облигаций с 9 апреля 2020 года - 9.2 %, с 8 апреля 2021 года – 6.3%.

Решением Компании (Приказ № 1-КД от 31.03.2022) процентная ставка по тринадцатому купону биржевых облигаций (идентификационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.15, ISIN

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

RU000A0JWCW9), подлежащего выплате 06 октября 2022 года, установлена в размере 9 процентов годовых.

Купонный период составляет 181 день. Дата ближайшей предстоящей выплаты купона и погашения части номинальной стоимости облигаций - 7 октября 2022 года.

**16. Отложенные налоги**

Основные компоненты расхода /экономии по налогу на прибыль, отраженные в прибыли и убытках, представлены ниже:

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2022	30 июня 2021
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	(52 699)	(2 188)
Расход по налогу на прибыль	<b>(52 699)</b>	<b>(2 188)</b>

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 6 месяцев 2022 года и 6 месяцев 2021 года формируются в Российской Федерации и Республике Болгария, где действуют ставки по налогу на прибыль в размерах 20 % и 10 % соответственно.

Сверка между расходом по налогу на прибыль и бухгалтерской прибылью/(убытком) с учетом ставок по налогу на прибыль, применяемых Группой в отдельных юрисдикциях, представлена ниже.

	За шесть месяцев, закончившихся			
	30 июня 2022	%	30 июня 2021	%
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>56 954</b>	<b>100%</b>	<b>(16 192)</b>	<b>100.0</b>
Теоретический налог на прибыль/(экономию по налогу на прибыль), по ставке 20%	(11 391)	20.0	3 238	(20.0)
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	46	0.1	(188)	1.2
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	24 084	42.3	(3 562)	22.0
Увеличение отложенного налогового актива	-	0.0	412	(2.5)
Увеличение отложенного налогового обязательства	58 481	102.68	4 131	(25.5)
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(2 118)	(3.72)	(1 531)	9.5
Налоговый эффект расходов, не учитываемых для расчета налогооблагаемой прибыли/Корректировка налога на прибыль	(4 838)	(8.5)	(4 688)	29.0
<b>Итого расход/(экономию) по налогу на прибыль</b>	<b>(52 699)</b>	<b>(92.5)</b>	<b>(2 188)</b>	<b>13.5</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года по всем временным разницам методом обязательств с использованием действующих внутренних ставок по налогу на прибыль, которые ожидается, что будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены). Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 30 июня 2022 года и на 31 декабря 2021 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

На 30 июня 2022	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2021
-----------------	---	-------------------------	--------------------

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(44 323)	-	24 587	(68 911)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)	(80 986)	(4 687)	-	(76 299)
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	(49 825)	(49 528)	-	-
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	49 145	(3 373)	-	52 518
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	905	(503)	-	1 408
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(125 084)</b>	<b>(56 587)</b>	<b>24 084</b>	<b>(91 253)</b>

С 1 января 2017 года в Российской Федерации действуют правила по порядку использования налоговых убытков, перенесенных на будущие периоды, в соответствии с которыми такие налоговые убытки не истекают по окончании десятилетнего периода после их признания и могут зачитываться при расчете налога на прибыль до их полного использования.

Данные правила также вводят ограничения на использование налоговых убытков в период с начала 2017 года до конца 2024 года в сумме, не превышающей 50 (пятьдесят) процентов налоговой базы по налогу на прибыль за соответствующий год.

Руководство считает, что у Группы в будущем будет достаточно налогооблагаемой прибыли для возмещения отложенных налоговых активов.

**17. Прочая кредиторская задолженность**

	<u>На 30 июня 2022</u>	<u>На 31 декабря 2021</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	27 540	26 844
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	494 494	592 436
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	222	94
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левых	83	215
Прочая кредиторская задолженность	24 999	24 871
	<u><b>547 338</b></u>	<u><b>644 460</b></u>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года**

*(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

---

Долгосрочные обязательства перед третьими лицами возникли на основании заключенных в 2018 году договоров цессии по приобретению прав требования к дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС». В соответствии с дополнительными соглашениями к договорам цессии сроки исполнения договоров пролонгированы и обязательства с учетом штрафов подлежат погашению в периоды с 2024 года до конца 2026 года.

В промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности долгосрочные обязательства по договорам цессии, выраженные в российских рублях и Евро, отражены по приведенной (дисконтированной) величине и составляют на 30 июня 2022 года 27 541 тыс. руб. и 389 385 тыс. руб. соответственно (на 31.12.2021 – 26 844 тыс. руб. и 592 436 тыс. руб. соответственно). Для целей дисконтирования использовались ставки бескупонной доходности государственных облигаций Российской Федерации с соответствующими сроками погашения (от 5.19% до 5.67%).

Информация о подверженности Группы валютному риску и риску ликвидности в отношении кредиторской задолженности раскрыта в Примечании 4.

## 18. Финансовые доходы и расходы

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2022	30 июня 2021
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	227	262
Эффект дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности	(10 545)	(15 775)
Процентные расходы по займам полученным	(13 254)	(10 800)
Финансовый расход по аренде	(118)	(142)
<b>Чистый финансовый расход, признанный в прибылях и убытках</b>	<b>(23 690)</b>	<b>(26 455)</b>

## 19. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны.

При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма. Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

Вышестоящей материнской организацией, представляющей в открытом доступе промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность, является компания «Ескана» АД, зарегистрированная в соответствии с законодательством Республики Болгария, владеющая 100% долей в капитале основного акционера Компании - ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ».

Состояние расчетов Группы с основным обществом ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ»:

- получение от основного общества займа в сумме 70 000 Евро сроком до 30 сентября 2026 года по ставке 3,8% годовых (по состоянию на 30 июня 2022 года сумма основного долга Группы и начисленных процентов по займу полученному составляет 3 770 тыс. руб. и 107 тыс. руб. соответственно);
- задолженность по займу полученному по состоянию на 30.06.2022 составляет 214 700 Евро, займ получен сроком до 7 апреля 2031 года по ставке 5% годовых (по состоянию на 30 июня 2022 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 11 563 тыс. руб. и 710 тыс. руб. соответственно).

### Вознаграждение ключевому управленческому персоналу

Ключевой управленческий персонал – это лица, наделенные полномочиями и несущие ответственность за планирование, направление деятельности Группы и контроль над ней.

К ключевому управленческому персоналу Группа относит генеральных директоров и иных лиц, наделенных полномочиями и ответственных за планирование и контроль деятельности Группы.

Общая сумма краткосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу Группы с учетом страховых взносов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года, составила 4 002 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2021 года – 3 244 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

## 20. Справедливая стоимость финансовых инструментов

В зависимости от способа оценки различают следующие уровни определения справедливой стоимости:

Уровень 1 – котируемые (нескорректированные) цены на идентичные активы или обязательства на активных рынках.

Уровень 2 – исходные данные, помимо котируемых цен, применяемых для оценок Уровня 1, наблюдаемые непосредственно либо опосредованно.

Уровень 3 – исходные данные, не наблюдаемые на рынке.

Ниже приводится сопоставление балансовой и справедливой стоимости финансовых активов и обязательств Группы, учитываемых по амортизированной стоимости, по уровням иерархии справедливой стоимости.

На 30 июня 2022	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость			Итого
		Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	
<b>Финансовые активы:</b>					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084			104 084	104 084
Займы выданные	95 035			95 035	95 035
Денежные средства и их эквиваленты	276	276			276
<b>Финансовые обязательства:</b>					
Облигационный займ	642 066			642 066	642 066
Кредиты	20 000			20 000	20 000
Займы полученные	89 522			89 522	89 522
Долгосрочная кредиторская задолженность	522 034			522 034	522 034
<b>На 31 декабря 2021</b>					
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость			Итого
		Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	
<b>Финансовые активы:</b>					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084			104 084	104 084
Займы выданные	148 496			148 496	148 496
Денежные средства и их эквиваленты	4 025	4 025			4 025
<b>Финансовые обязательства:</b>					
Облигационный займ	617 798			617 798	617 798
Кредиты	20 000			20 000	20 000
Займы полученные	109 774			109 774	109 774
Долгосрочная кредиторская задолженность	619 280			619 280	619 280

Справедливая стоимость денежных средств и их эквивалентов (уровень 1), некотируемых акций и займов выданных, займов и кредиторской задолженности (уровень 3) приблизительно равна их учетной стоимости, отраженной в консолидированном отчете о финансовом положении. Справедливая стоимость долгосрочной кредиторской задолженности определена путем

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»****Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2022 года***(в тысячах российских рублей, если не указано иное)*

дисконтирования с применением расчетной рыночной процентной ставки для аналогичных финансовых обязательств. Под рыночной процентной ставкой понимается ставка привлечения долгосрочных заимствований государственных облигаций.

**21. Информация по сегментам**

Операционная деятельность Группы относится к одному сегменту – инвестиционная деятельность.

Группа выделяет два географических сегмента исходя из регионов деятельности: Российская Федерация и Республика Болгария. Информация по географическим сегментам регулярно анализируется руководством на основании имеющейся финансовой информация.

Ниже представлена информация о внеоборотных активах Группы по географическим сегментам:

<i>Вид актива</i>	<i>Российская Федерация</i>	<i>Республика Болгария</i>	<i>Итого</i>
<b>Внеоборотные активы на 30.06.2022</b>	<b>2 482 167</b>	<b>690 147</b>	<b>3 172 315</b>
в т.ч.			
основные средства*	1 612 680	1 022	1 613 703
инвестиционная недвижимость	763 105	689 125	1 452 230
долгосрочные финансовые активы	106 382	-	106 382
<b>Внеоборотные активы на 31.12.2021</b>	<b>2 473 727</b>	<b>1 072 989</b>	<b>3 546 716</b>
в т.ч.			
основные средства*	1 612 717	1 589	1 614 306
инвестиционная недвижимость	752 394	1 071 398	1 823 793
долгосрочные финансовые активы	108 616		108 616

\*включая актив в форме права пользования

**22. Деятельность в условиях распространения COVID-19**

На дату составления промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство Группы рассмотрело влияние продолжающейся пандемии COVID-19 и соответствующих рисков и неопределенностей на данную финансовую отчетность, включая оценку потенциальных роста и волатильности доходов и расходов, процентных ставок, отраслевых экономических факторов и будущей бизнес-стратегии.

Руководство продолжает оценивать потенциальное влияние вышеуказанных рисков на финансовое положение Группы и будущие денежные потоки и тщательно отслеживает все изменения, чтобы обеспечить оперативное реагирование на быстро меняющиеся условия, связанные с распространением COVID-19.

**23. События после отчетной даты**

В хозяйственной деятельности Группы не произошло событий после отчетной даты, которые оказали или могли оказать влияние на финансовое состояние, движение денежных средств или результаты деятельности организации и которые произошли в период между отчетной датой и датой подписания бухгалтерской отчетности за 1 полугодие 2022 года.



#### **24. Допущение о непрерывности деятельности**

7 апреля 2022 года Компанией не погашены краткосрочные обязательства по выплате двенадцатого купона в размере 19 398 тыс. руб. и части номинальной стоимости эмитированных Компанией биржевых облигаций в общей сумме 68 562 тыс. руб. В связи с этим организатор торгов присвоил облигациям Компании категорию «Д», а с 26 апреля 2022 года ограничил дефолтными режимами торги облигациями ПАО «ИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ». Группа не располагает надежными и ликвидными источниками средств для погашения задолженностей перед держателями облигаций и другими кредиторами.

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы своевременно в установленном порядке погашать текущие обязательства и продолжать непрерывно свою деятельность в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

Группа планирует по согласованию с держателями биржевых облигаций внести изменения в решение о выпуске облигаций и проспект эмиссии в целях пролонгации сроков погашения номинальной стоимости облигаций и величины выплаты купонного дохода.

Группой в мае–июне 2022 года получены уведомления (вейверы) от владельцев облигаций об отсутствии намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций, а также подтверждение согласия и безотзывного намерения подтвердить внесение эмитентом изменений в решение о выпуске биржевых облигаций и проспект эмиссии в отношении пролонгации сроков погашения номинальной стоимости облигаций и величины выплаты купонного дохода. Вместе с тем, на дату подготовки настоящей сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности такое изменение не внесено, прогресс в договоренности с владельцами облигаций отсутствует.

С учетом указанных планов и условий, направленных на реструктуризацию обязательств, по оценке руководства, Группа способна продолжать свою деятельность в течение как минимум 12 месяцев после отчетной даты, и настоящая консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством, исходя из допущения непрерывности деятельности. Группа располагает имуществом, которое потенциально может быть реализовано для погашения обязательств Группы.