

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточная сокращенная  
консолидированная финансовая отчетность  
по состоянию на 30 июня 2024 года и за  
шесть месяцев, закончившихся на  
указанную дату, с заключением по  
результатам обзорной проверки**

## Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 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 ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ**

### **Акционерам ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

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 2024 года и связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о прибыли или убытке и прочем 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 основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации (далее – промежуточная финансовая информация).

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

### **Объем обзорной проверки**

Мы проводили обзорную проверку в соответствии с Международным стандартом обзорных проверок 2410 «Обзорная проверка промежуточной финансовой информации, выполняемая независимым аудитором организации». Обзорная проверка промежуточной финансовой информации включает в себя 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.

### **Вывод**

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена во всех существенных отношениях 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.



ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении

по состоянию на 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 30 июня 2024 (не аудировано)	На 31 декабря 2023
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5,7	6 765	6 952
Инвестиционная недвижимость	6,7	4 364 353	4 515 106
Актив в форме права пользования	12	3 809	4 232
Гудвил	8	88 293	95 958
Финансовые активы	10	92 496	92 496
Займы выданные	11	-	-
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>4 555 715</b>	<b>4 714 744</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы		38	37
Займы выданные	11	151 654	167 828
Авансы выданные	4	562	528
Налог на прибыль уплаченный		1 598	1 050
Прочая дебиторская задолженность	4	5 871	4 186
Денежные средства и их эквиваленты	13	431	787
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>160 154</b>	<b>174 418</b>
<b>Итого активы</b>		<b>4 715 870</b>	<b>4 889 161</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	14	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		(70 542)	85 687
Накопленная совокупная прибыль		542 360	547 309
<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>		<b>2 582 342</b>	<b>2 743 520</b>
Неконтролирующая доля участия	9	325 207	333 440
<b>Итого капитал</b>		<b>2 907 549</b>	<b>3 076 960</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15, 24	300 337	342 160
Отложенные налоговые обязательства	16	51 387	46 342
Прочая кредиторская задолженность	17	770 786	804 174
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 122 510</b>	<b>1 192 676</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15, 24	656 001	579 232
Прочая кредиторская задолженность	17	3 418	2 850
Авансы полученные		21 714	23 018
Обязательства по прочим налогам	17	4 547	14 294
Резервы		131	131
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>685 811</b>	<b>619 525</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 808 321</b>	<b>1 812 201</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>4 715 870</b>	<b>4 889 161</b>

В.Б. Штерянов  
Генеральный директор  
«30» августа 2024 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2024 года (не аудировано)	30 июня 2023 года (не аудировано)
<b>Прочие доходы</b>		<b>8 635</b>	<b>11 213</b>
Общие и административные расходы		(6 496)	(6 491)
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(5 570)	(1 510)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(1 927)	(4 826)
Убыток от обесценения финансовых активов и торговой дебиторской задолженности	4	(1 606)	-
Прочие расходы	18	(5 258)	(3 177)
<b>Операционный убыток</b>		<b>(12 222)</b>	<b>(4 791)</b>
Финансовые доходы	19	1 305	1 108
Финансовые расходы	19	(53 438)	(54 170)
Курсовые разницы		97 895	(194 696)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>33 540</b>	<b>(252 549)</b>
(Расход)/доход по налогу прибыль	16	13 353	46 107
<b>Итого прибыль (убыток) за период</b>		<b>46 893</b>	<b>(206 442)</b>
<b>Прочий совокупный доход/ (убыток)</b>			
<i>Статьи, которые впоследствии могут быть</i>			
<i>реклассифицированы в состав прибыли или убытка</i>			
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности		(161 351)	296 319
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период</b>		<b>(161 351)</b>	<b>296 319</b>
<b>Прибыль (убыток), причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		50 004	213 755
- неконтролирующим долям участия		(3 111)	7 313
		<b>46 893</b>	<b>206 442</b>
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период, причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		50 004	213 755
- неконтролирующим долям участия		(3 111)	7 313
		<b>46 893</b>	<b>206 442</b>
Прибыль (убыток) на одну обыкновенную акцию		<b>22</b>	<b>140</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

(в тысячах российских рублей)

		<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
<b>Прим.</b>	<b>30 июня 2024 года</b>	<b>30 июня 2023 года</b>	
	<b>(не аудировано)</b>	<b>(не аудировано)</b>	
<b>Операционная деятельность:</b>			
	33 540	(252 549)	
<i>Прибыль (убыток) до налогообложения</i>			
<i>Корректировки:</i>			
	459	459	
	(65 849)	(39 246)	
	(1 305)	(1 108)	
	53 438	54 170	
	<b>20 283</b>	<b>(238 274)</b>	
	-	-	
	(34)	211	
	(1 303)	4 469	
	(1 684)	(257)	
17	(32 817)	222 670	
	(9 748)	6 500	
	<b>45 588</b>	<b>233 594</b>	
	<b>(25 305)</b>	<b>(4 680)</b>	
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
	1 255	3 606	
	4 416	-	
	<b>5 671</b>	<b>3 606</b>	
<b>Финансовая деятельность:</b>			
15	22 573	3 990	
15	-	(82)	
15	(3 295)	(1 508)	
	-	(1 436)	
	<b>19 279</b>	<b>964</b>	
	-	(8)	
	<b>(355)</b>	<b>(111)</b>	
13	<b>787</b>	<b>1 069</b>	
13	<b>432</b>	<b>950</b>	

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале  
за год, закончившихся 31 декабря 2023 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 2023</b>	<b>2 110 524</b>	<b>-</b>	<b>(201 308)</b>	<b>937 322</b>	<b>2 846 539</b>	<b>250 213</b>	<b>3 096 752</b>
Убыток за период	-	-	-	(213 755)	(213 755)	-	(213 755)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	-	268 764	(71 455)	197 309	27 554	224 864
Прибыль, причитающаяся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	-	7 313	7 313
<b>Остаток на 30 июня 2023 (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>-</b>	<b>67 456</b>	<b>652 113</b>	<b>2 830 094</b>	<b>285 080</b>	<b>3 115 173</b>
<b>Остаток на 01 января 2024</b>	<b>2 110 524</b>	<b>-</b>	<b>85 687</b>	<b>547 309</b>	<b>2 743 520</b>	<b>333 440</b>	<b>3 076 960</b>
Прибыль за период	-	-	-	50 004	50 004	-	50 004
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	-	(156 229)	(54 953)	(211 182)	(5 122)	(216 304)
Прибыль, причитающаяся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	-	(3 111)	(3 111)
<b>Остаток на 30 июня 2024 (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>-</b>	<b>(70 542)</b>	<b>542 360</b>	<b>2 582 342</b>	<b>325 207</b>	<b>2 907 549</b>



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.....	14
4.	Финансовые инструменты и управление рисками .....	17
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.	Актив в форме права пользования .....	25
13.	Денежные средства и их эквиваленты .....	25
14.	Акционерный капитал.....	26
15.	Кредиты и займы полученные .....	26
16.	Отложенные налоги .....	27
17.	Прочая кредиторская задолженность .....	29
18.	Прочие доходы и расходы.....	29
19.	Финансовые доходы и расходы .....	30
20.	Операции со связанными сторонами .....	30
21.	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	31
22.	Информация по сегментам.....	32
23.	События после отчетной даты .....	33
24.	Допущение о непрерывности деятельности .....	33

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах рублей, если не указано иное)

---

#### 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, 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 2024 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2024 года и 31 декабря 2023 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 2023 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 настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

Настоящая промежуточная сокращенная 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 земельных участков, отраженных в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости, которые оценены по справедливой стоимости (Примечание б).

### 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 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 гудвил. 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.

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 годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, но не оказали существенного воздействия на Группу:

### **Новые стандарты и поправки, вступившие в силу 1 января 2024 года.**

- *Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» - «Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные»*

Данные поправки дополняют предыдущие поправки «Классификация обязательств как текущих или долгосрочных», опубликованные в январе 2020 года, в которых разъяснялось, что обязательства классифицируются как текущие или долгосрочные в зависимости от прав,

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

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

существующих на конец отчетного периода. В июне 2022 года Совет по МСФО решил финализировать предлагаемые поправки к МСФО (IAS) 1, опубликованные в предварительном проекте «Долгосрочные обязательства с ковенантами» с некоторыми изменениями.

В поправках разъясняется следующее:

- что понимается под правом отсрочить урегулирование обязательств;
- право отсрочить урегулирование обязательств должно существовать на конец отчетного периода;
- на классификацию обязательств не влияет вероятность того, что организация исполнит свое право отсрочить урегулирование обязательства;
- условия обязательства не будут влиять на его классификацию, только если производный инструмент, встроенный в конвертируемое обязательство, сам по себе является долевым инструментом;
- необходимо раскрытие дополнительной информации компанией, которая классифицирует обязательства, возникающие в связи с кредитными соглашениями, как долгосрочные, когда у нее есть право отсрочить погашение тех обязательств, которые подлежат соблюдению организацией будущих ковенант, в течение двенадцати месяцев.

– *Поправки к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»*

Поправки вводят новую модель бухгалтерского учета, которая оказывает влияние на то, как продавец-арендатор учитывает переменные арендные платежи, возникающие при сделке купли-продажи с обратной арендой.

Поправки разъясняют, что при первоначальном признании продавец-арендатор включает переменные арендные платежи при оценке арендного обязательства, возникающего в результате сделки купли-продажи с обратной арендой. После первоначального признания продавец-арендатор применяет общие требования к последующему учету обязательств по аренде таким образом, чтобы не признавать никаких прибылей или убытков, связанных с сохраняемым за ним правом пользования.

Поправки должны применяться ретроспективно в соответствии с МСФО (IAS) 8 к операциям продажи с обратной арендой, имевшим место после даты первоначального применения поправок.

– *Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»*

Поправки Совета по МСФО применяются к соглашениям о финансировании поставщиков, которые также называются финансированием цепочки поставок, финансированием кредиторской задолженности или обратным факторингом. Вводятся требования к раскрытию информации, которые повысят прозрачность механизмов финансирования поставщиков и их влияние на обязательства и денежные потоки компании.

Все организации, использующие соглашения о финансировании поставщиков, будут обязаны предоставлять новую информацию при условии, что она является существенной.

Ключевые поправки включают требования о раскрытии:

- балансовой стоимости финансовых обязательств, которые являются частью соглашений о финансировании поставщиков, и статьи, в которых представлены эти обязательства;
- балансовой стоимости финансовых обязательств, по которым поставщики уже получили оплату от поставщиков финансовых услуг;
- диапазона сроков оплаты как по финансовым обязательствам, которые являются частью данных соглашений, так и по сопоставимой торговой кредиторской задолженности, которая не является частью таких соглашений.
- тип и влияние неденежных изменений балансовой стоимости финансовых обязательств, которые являются частью соглашения о финансировании поставщиков.

Группа определила, что применение данных поправок не оказало существенного влияния на данную раскрываемую сокращенную консолидированную промежуточную финансовую отчетность.

### 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 объекты, предназначенные для использования в целях предоставления услуг или в административных целях.

#### *Инвестиционная недвижимость*

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

В состав инвестиционной недвижимости Группа включает площади земельных участков, находящихся в собственности с целью прироста стоимости данного имущества.

#### *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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем 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 промежуточном сокращенном 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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении. Расходы в виде процентов раскрываются по строке «Финансовые расходы» в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе, амортизация активов в форме права пользования раскрывается по строке «Прочие расходы» в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе.

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

#### *Запасы*

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из себестоимости или возможной чистой стоимости продажи. 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.

#### *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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем 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. Балансовая стоимость гудвила по дочерней компании, функциональная валюта которой отличается от валюты представления консолидированной финансовой отчетности, определяется на каждую отчетную дату с учетом курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

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

*Неконтролирующая доля участия*

Прибыль или убыток неконтролирующей доли участия Группы рассчитывается исходя из величины прибыли или убытка каждой дочерней организации, в уставном капитале которой имеется доля неконтролирующих владельцев, с учетом корректировки на сумму убытков дочерней компании, ранее отнесенную на долю акционеров Компании.

*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 ясной 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 2022-2024 годы, болгарских компаний Группы - 2020-2024 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.

*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 2024</u>	<u>На 31 декабря 2023</u>
Болгарский лев	46.8937	50.9651
Евро	92,4184	99.1919

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

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2024</u>	<u>30 июня 2023</u>
Болгарский лев	50.1822	42.5152
Евро	98.1037	83.2208

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 промежуточном сокращенном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе как финансовые доходы и расходы.



Пересчет по обменным курсам иностранной валюты на конец года в отношении неденежных статей, не учитываемых по справедливой стоимости, 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 ограничение на возможности резидентов 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 на конец отчетного периода в сумме 839 329 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 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.

У Группы по состоянию на начало и конец отчетного периода отражен кредит АО ИК БАНК, плавающая процентная ставка по предоставленным Группе заемным средствам в сумме 20 000 тыс. рублей составляет 23,5% годовых, 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

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

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

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:

	Прим.	<u>На 30 июня 2024</u>	<u>На 31 декабря 2023</u>
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10	92 496	92 496
Займы выданные	11	151 654	167 828
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		6 433	4 715
Денежные средства и их эквиваленты	13	431	787
<b>Финансовые обязательства</b>			
Кредиты и займы полученные	15	956 338	918 112
Прочая кредиторская задолженность	17	778 751	821 318

**(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 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 долевыми инструментами, 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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем 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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем 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*

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 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 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 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 года указанная задолженность не является просроченной, обязательства по начисленным к получению процентам в отчетном и предыдущих периодах исполнялись заемщиками своевременно.

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024	30 июня 2023
<b>Финансовые активы</b>		
Убыток от обесценения активов	(1 606)	(1 797)

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 2024 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 431 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года – 787 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 31 декабря 2023 года и 30 июня 2024 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*

По долевым инструментам, имеющимся в Группе по состоянию на 31 декабря 2023 года и 30 июня 2024 года, которые рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции в ценные бумаги и оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, в отчетности признан убыток от обесценения на 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 года, поскольку произошло изменение стоимости 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 31 декабря 2023 года и 30 июня 2024 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	На 30 июня 2024	На 31 декабря 2023
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	11	151 654	167 828

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Прочая торговая кредиторская задолженность	17	188	306
--	----	-----	-----

*Выраженные в Евро*

Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования	17	740 274	774 433
---	----	---------	---------

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.

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, 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 при возникновении 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, 24.

## **5. Основные средства**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2023</b>	-	<b>7 568</b>	<b>7 568</b>
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	(151)	(151)
<b>На 30 июня 2024</b>	-	<b>7 417</b>	<b>7 417</b>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2023</b>	-	<b>(616)</b>	<b>(616)</b>
Начисленная амортизация	-	(36)	(36)
<b>На 30 июня 2024</b>	-	<b>(652)</b>	<b>(652)</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2023</b>	-	<b>6 952</b>	<b>6 952</b>
<b>На 30 июня 2024</b>	-	<b>6 765</b>	<b>6 765</b>

По состоянию на 31 декабря 2023 года и 30 июня 2024 года земельные участки, находящиеся в собственности Группы, полностью отражены в составе инвестиционной недвижимости в соответствии с характером их использования в качестве активов, удерживаемых Группой с целью прироста стоимости данного имущества.

**6. Инвестиционная недвижимость**

	<b>Земля</b>	<b>Здания и сооружения</b>	<b>Итого</b>
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2023</b>	<b>4 515 106</b>	-	<b>4 515 106</b>
Поступление	-	-	-
Переоценка инвестиционной недвижимости	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(150 753)	-	(150 753)
<b>На 30 июня 2024</b>	<b>4 364 353</b>	-	<b>4 364 353</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2023</b>	-	-	-
<b>На 30 июня 2024</b>	-	-	-
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2023</b>	<b>4 515 106</b>	-	<b>4 515 106</b>
<b>На 30 июня 2024</b>	<b>4 364 353</b>	-	<b>4 364 353</b>

В составе инвестиционной недвижимости по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года отражены площади земельных участков, которые Группа удерживает с целью получения выгоды от прироста стоимости недвижимости, 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), земельные участки общей площадью 108 640 кв. м, расположенные в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань).

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, - 370 641 кв. м), принадлежащих дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена по состоянию на 31 декабря 2023 года независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 30 июня 2024 года 1 033 162 тыс. руб., на 31 декабря 2023 года – 1 123 863 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), принадлежащих дочерней организации АД «Шабла Марина»,

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

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

подтверждена при приобретении доли Группой в 2019 году на основании независимой оценки (г. Варна) с применением рыночного метода и составляет по состоянию на 30 июня 2024 года 88 582 тыс. руб., на 31 декабря 2023 года 96 273 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - 108 640 кв. м), по состоянию на 30 июня 2024 года и на 31 декабря 2023 года составляет 3 242 609 тыс. руб. Справедливая стоимость данных земельных участков по состоянию на 30 июня 2024 года отражена в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в размере рыночной стоимости согласно независимой оценке, проведенной по состоянию на 31 декабря 2023 года.

Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости относятся в состав прибыли или убытков согласно учетной политике Группы.

Помимо долгосрочных перспектив по получению доходов от прироста стоимости земельных участков или использования для строительства объектов инвестиционной собственности Группа рассматривает предложения по вхождению со своими активами в иные инвестиционные проекты или по продаже данной недвижимости.

В 2023 году Группой проводился анализ спроса для сделки по продаже земельных участков в г. Казани, одобрение на совершение которой получено от основных акционеров Компании в 2018 году. Вероятность продажи земельных участков оценивается Группой как высокая, принимая во внимание результаты проведенной на конец 2023 года независимой оценки земельного участка, расположенного в г. Казани, (ул. Назиба Жиганова, д.1, кадастровый номер 16:50:060102:3107), которая свидетельствует о существенном росте рыночной цены на земельные участки под капитальное строительство жилого фонда в г. Казани.

## **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 31 декабря 2023 года и 30 июня 2024 года находится в залоге под обязательства дочерней компании в Республике Болгария. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 30 июня 2024 года составляет 2 570 710 тыс. руб. (на 31 декабря 2023 года составляет 2 759 122 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:

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	Учетная стоимость	Корректировка	Справедливая стоимость
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>

По состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 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:

	На 30 июня 2024	На 31 декабря 2023
Гудвил, стоимость на начало периода	95 958	72 108
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(7 665)	23 850
<b>Гудвил</b>	<b>88 293</b>	<b>95 958</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 указанных дочерних организаций на отчетную дату и составляют на 31 декабря 2023 года 333 440 тыс. руб., на 30 июня 2024 года – 325 207 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 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 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 31 декабря 2023 года и 30 июня 2024 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 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 года, акции не котируются на рынке ценных бумаг.

По состоянию на 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 года Группой создан резерв под обесценение акций «БОРОВЕТЕ I» ЕАД в размере 11 558 тыс. руб.



ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

11. Займы выданные

	На 30 июня 2024	На 31 декабря 2023
Краткосрочные займы третьим лицам, в болгарских левах	151 654	167 828
	<b>151 654</b>	<b>167 828</b>

Краткосрочные займы выданы третьим лицам, находящимся в хорошем финансовом положении, на условиях погашения до 30 июня 2024 года с последующей пролонгацией на один год, процентные ставки предусмотрены в диапазоне от 4.0% до 6.0%.

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

12. Актив в форме права пользования

*Первоначальная стоимость*

На 31 декабря 2023	8 464
На 30 июня 2024	8 464

*Амортизация*

На 31 декабря 2023	(3 386)
Начисленная амортизация	(846)
На 30 июня 2024	(4 232)

*Чистая балансовая стоимость*

На 31 декабря 2023	5 078
На 30 июня 2024	4 232

Группа признает актив в форме права пользования по договору аренды офисного помещения (Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1) 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 аренды на ежегодной основе.

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.

13. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	На 30 июня 2024	На 31 декабря 2023
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	45	4
Денежные средства на банковских счетах, в евро	-	-
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	375	764
Денежные средства в кассе, в российских рублях	11	18
	<b>431</b>	<b>787</b>

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

14. Акционерный капитал

	На 30 июня 2024	На 31 декабря 2023
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>

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 2024 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 2024 года ценные бумаги с эффектом разводнения отсутствуют.

15. Кредиты и займы полученные

	30 июня 2024	На 31 декабря 2023
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	133 090	200 819
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	69 467	46 621
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	14 884	315
Долгосрочные займы от третьих лиц, в Евро	77 569	83 255
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в Евро	1 473	6 465
Долгосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	3 855	4 686
Краткосрочный облигационный заем в российских рублях	479 931	411 369
Краткосрочный кредит, в российских рублях	20 000	20 000
Краткосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	15 000	15 000
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	18 992	20 391
Краткосрочные проценты по займам, в российских рублях	10 022	16 025
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	1 453	913
Краткосрочные проценты по займам, в Евро	2 740	2 941
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	106 849	91 526
Краткосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	1 013	1 067
	<b>956 338</b>	<b>921 392</b>

Обязательства по размещенным головной компанией Группы (ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ») биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4В02-01-15857-А от 25.12.2015) в сумме основного долга отражены в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств. Величина долгосрочной части обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года составляет 200 819 тыс. руб., краткосрочной части – 502 895 тыс. руб., по состоянию на 30 июня 2024 года долгосрочная часть обязательств составляет 133 090 тыс. руб., краткосрочная часть – 586 780 тыс. руб.

Обязательства по указанным биржевым облигациям в части невыплаченного накопленного купонного дохода отражены в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе краткосрочных обязательств. Начисленный за отчетный период купонный доход по биржевым облигациям отражен в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

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

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%., с 06 октября 2022 года – 9% годовых.

Купонный период составляет 181 день. Дата ближайшей предстоящей выплаты 17-го купона и погашения части номинальной стоимости облигаций – 03 октября 2024 года.

В течение 2022, 2023 года и за 6 месяцев 2024 года, а именно 08 апреля 2022 года, 06 октября 2022 года, 06 апреля 2023 года, 05 октября 2023 года и 04 апреля 2024 года Группой допущены дефолты в связи с неосуществлением выплаты 12-го, 13-го, 14-го, 15-го и 16-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общем размере 342 808 тыс. руб. по основному долгу и 99 484 тыс. руб. по купонному доходу. В течение 2022, 2023 года и за 6 месяцев 2024 года Группе не удалось получить замещающее финансирование, у Группы отсутствуют денежные средства и источники финансирования для выплаты очередного 17-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости облигаций.

22 мая 2023 года организатором торгов ПАО Московская Биржа исключены из списка ценных бумаг, допущенных к торгам, и прекращены торги биржевыми облигациями, эмитированными головной компанией Группы, а также ее акциями.

В связи с неосуществлением своевременных выплат по биржевым облигациям существует риск предъявления Группе требований о досрочном погашении облигаций. В отчетном периоде Группой получены подтверждения от владельцев биржевых облигаций об отсутствии у них намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций и купонного дохода в течение следующих 12 месяцев после отчетной даты.

**16. Отложенные налоги**

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

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2024	30 июня 2023
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	13 353	46 107
Доход по налогу на прибыль	<b>13 353</b>	<b>46 107</b>

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 6 месяцев 2023 года и за 6 месяцев 2024 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 2024	%	30 июня 2023	%
<b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>	<b>33 540</b>	<b>100%</b>	<b>(52 731)</b>	<b>100%</b>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), по ставке 20%	(6 708)	(20)	10 546	2.44
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	(291)	(1)	812	0.19
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	4 292	13	(18 901)	(4.37)
Увеличение отложенного налогового актива	5 270	16	9 009	2.08
Увеличение отложенного налогового обязательства	(13 553)	(40)	36 791	8.50
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(7 556)	(23)	(1 114)	(0.26)
Налоговый эффект расходов, не учитываемых для расчета налогооблагаемой прибыли/Корректировка налога на прибыль	31 899	95	8 964	2.07
<b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>	<b>13 353</b>	<b>40</b>	<b>46 107</b>	<b>10.65</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 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 31 декабря 2023 года и на 30 июня 2024 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

	На 30 июня 2024	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2023
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(69 778)	-	10 798	(80 576)
Курсовые разницы по расчетам в у.е.	(29 330)	(13 553)	-	(15 777)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	23 321	-	-	23 321
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	24 400	(2 290)	-	26 690
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(51 387)</b>	<b>(15 843)</b>	<b>10 798</b>	<b>(46 342)</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

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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, отраженных в годовой консолидированной финансовой отчетности.

**17. Прочая кредиторская задолженность**

	<u>На 30 июня 2024</u>	<u>На 31 декабря 2023</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	30 513	29 741
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	740 274	774 433
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	2 538	2 042
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левых	188	306
Прочая кредиторская задолженность	26 954	37 814
<b>Итого кредиторская задолженность</b>	<b><u>800 467</u></b>	<b><u>844 336</u></b>

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 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 2024 года – 30 513 тыс. руб. и 740 274 тыс. руб. соответственно (на 31 декабря 2023 года - 29 741 тыс. руб. и 774 433 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. Прочие доходы и расходы**

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2024</u>	<u>30 июня 2023</u>
Прочие расходы	(5 157)	(3 171)
<b>Чистые прочие расходы, признанные в прибылях и убытках</b>	<b><u>(5 157)</u></b>	<b><u>(3 171)</u></b>

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**19. Финансовые доходы и расходы**

	<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
	<b>30 июня 2024</b>	<b>30 июня 2023</b>
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	1 305	1 108
Эффект дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности	(19 496)	(19 039)
Процентные расходы по займам полученным	(33 841)	(35 029)
Финансовый расход по аренде	(101)	(102)
<b>Чистый финансовый расход, признанный в прибылях и убытках</b>	<b>(52 133)</b>	<b>(53 062)</b>

**20. 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 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 31 декабря 2023 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 6 943 тыс. руб. и 594 тыс. руб. соответственно; на 30 июня 2024 года сумма основного долга Группы и начисленных процентов по займу полученному составляет 6 469 тыс. руб. и 676 тыс. руб. соответственно;
- задолженность по займу полученному сроком до 01 сентября 2027 года по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года составляет 102 107 Евро (по состоянию на 31 декабря 2023 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 10 187 тыс. руб. и 518 тыс. руб. соответственно; по состоянию на 30 июня 2024 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 9 491 тыс. руб. и 662 тыс. руб. соответственно, по ставке 5% годовых);
- задолженность по займу полученному по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года составляет 214 700 Евро, заем получен сроком до 07 апреля 2031 года по ставке 5% годовых (по состоянию на 31 декабря 2023 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 21 297 тыс. руб. и 2 941 тыс. руб. соответственно; по состоянию на 30 июня 2024 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 19 842 тыс. руб. и 2 740 тыс. руб. соответственно, по ставке 5% годовых).

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

*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 отчетный период, закончившийся 30 июня 2024 года, составила 5 716 тыс. руб. (за отчетный период, закончившийся 30 июня 2023 года, составила 6 061 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

**21. 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 2024	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	92 496	-	-	92 496	92 496
Займы выданные	151 654	-	-	151 654	151 654
Денежные средства и их эквиваленты	431	431	-	-	431
<b>Финансовые обязательства:</b>					
Облигационный заем	719 870	-	-	719 870	719 870
Кредиты	20 000	-	-	20 000	20 000
Займы полученные	211 600	-	-	211 600	211 600
Долгосрочная кредиторская задолженность	726 828	-	-	726 828	726 828
<b>На 31 декабря 2023</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	92 496	-	-	92 496	92 496
Займы выданные	167 828	-	-	167 828	167 828
Денежные средства и их эквиваленты	787	787	-	-	787

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**Финансовые обязательства:**

Облигационный займ	703 714	-	-	703 714	703 714
Кредиты	20 000	-	-	20 000	20 000
Займы полученные	191 926	-	-	191 926	191 926
Долгосрочная кредиторская задолженность	804 174	-	-	804 174	804 174

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 промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении.

Справедливая стоимость долгосрочной кредиторской задолженности определена путем дисконтирования с применением расчетной рыночной процентной ставки для аналогичных финансовых обязательств. Под рыночной процентной ставкой понимается ставка привлечения долгосрочных заимствований государственных облигаций.

**22. 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 информации.

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 июня 2024</b>	<b>3 343 944</b>	<b>1 123 479</b>	<b>4 467 423</b>
в т.ч.			
основные средства*	8 839	1 735	10 574
инвестиционная недвижимость	3 242 609	1 121 744	4 364 353
долгосрочные финансовые активы	92 496	-	92 496
<b>Внеоборотные активы на 31 декабря 2023</b>	<b>3 340 171</b>	<b>1 274 382</b>	<b>4 614 553</b>
в т.ч.			
основные средства*	9 298	1 886	11 184
инвестиционная недвижимость	3 242 609	1 272 497	4 515 106
долгосрочные финансовые активы	92 496	-	92 496

\*включая актив в форме права пользования



### 23. События после отчетной даты

События после отчетной даты, условные обязательства и условные активы у Группы отсутствуют.

### 24. Допущение о непрерывности деятельности

По состоянию на отчетную дату в Группе существуют обстоятельства и условия, вызывающие сомнения в отношении непрерывности деятельности Группы.

#### 24.1 Прекращение биржевых торгов ценными бумагами Группы

Информация об исключении ценных бумаг головной компании Группы (ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ») из списка ценных бумаг, допущенных к биржевым торгам, и влиянии последствий на деятельность Группы раскрыта в Примечании 15.

#### 24.2 Неосуществление погашения купона и части номинальной стоимости биржевых облигаций

Информация о допущенных Группой дефолтах в связи с неосуществлением выплаты 12-го, 13-го, 14-го, 15-го и 16-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общем размере 442 292 тыс. руб. приведена в Примечании 15. Группа не имеет надежного источника доходов для погашения 03 октября 2024 года части номинальной стоимости в размере 68 562 тыс. руб. и следующего 17 купона в размере 12 329 тыс. руб.

#### 24.3 Превышение краткосрочных обязательств над оборотными активами

По состоянию на 30 июня 2024 года краткосрочные обязательства Группы превышали общую величину оборотных активов на 525 657 тыс. руб., на 31 декабря 2023 года превышение составило 445 107 тыс. руб. Краткосрочные обязательства по состоянию на 30 июня 2024 года включают, в том числе, задолженность по выплате купона и погашению части номинальной стоимости биржевых облигаций головной компании Группы (ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ») в общей сумме 586 780 тыс. руб. Операционный убыток в отчетном периоде составил – 12 222 тыс. руб. Группа не имеет надежного источника систематических доходов, который бы обеспечил поступление денежных средств, необходимое для погашения текущих обязательств Группы.

Приведенные выше 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.

Для улучшения финансового положения и погашения краткосрочной задолженности Группой планируются в следующем отчетном периоде мероприятия, направленные на рефинансирование текущих обязательств путем привлечения кредитных ресурсов или займов.

Информация относительно планов по продаже земельных участков раскрыта в Примечании 6 «Инвестиционная недвижимость».

Помимо продажи части земельных участков, Группа рассматривает имеющиеся предложения по вхождению со своими активами в иные инвестиционные проекты. В случае поступления предложений они будут рассмотрены на предмет реальности осуществления и доходности.

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 промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена руководством, исходя из допущения непрерывности деятельности. Группа располагает имуществом, которое потенциально может быть реализовано для погашения обязательств Группы.