

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность, подготовленная в соответствии  
с международными стандартами  
финансовой отчетности, за год,  
закончившийся 31 декабря 2022 года,  
с заключением независимого аудитора**

## Содержание

|  |    |
|--|----|
| Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности | 3  |
| Аудиторское заключение независимого аудитора   | 4  |
| Консолидированный отчет о финансовом положении   | 10 |
| Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе                                      | 11 |
| Консолидированный отчет о движении денежных средств  | 12 |
| Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале   | 13 |
| Указатель к примечаниям, являющимся частью консолидированной финансовой отчетности                           | 14 |

## **ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2022 ГОДА**

Руководство отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и его дочерних организаций (совместно – Группа) по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также результаты их деятельности, движение денежных средств и изменения в капитале за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее – МСФО).

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за:

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

Руководство также несет ответственность за:

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

Консолидированная финансовая отчетность за 2022 год была утверждена 04 мая 2023 г.

  
\_\_\_\_\_

В. Б. Штерянов

Генеральный директор

## **АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА**

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

#### **Мнение**

Мы провели аудит прилагаемой годовой консолидированной финансовой отчетности публичного акционерного общества «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469) и его дочерних организаций (далее – Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года, а также примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности, состоящих из краткого обзора основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая годовая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2022 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2022 год в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

#### **Основание для выражения мнения**

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит годовой консолидированной финансовой отчетности» настоящего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, соответствующими Международному кодексу этики профессиональных бухгалтеров (включая международные стандарты независимости), разработанному Советом по международным стандартам этики для профессиональных бухгалтеров, и нами выполнены прочие обязанности в соответствии с этими требованиями профессиональной этики. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

#### **Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности**

Мы обращаем внимание на раздел 25 примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, в котором указано, что в период с 31 декабря 2022 года до даты подписания годовой консолидированной финансовой отчетности (7 апреля 2023 года) Группой не погашены краткосрочные обязательства по выплате купонного дохода и части номинальной стоимости биржевых облигаций, эмитированных головной компанией Группы, в сумме 145 212 тыс. руб. и Группе не удалось получить замещающее финансирование, в период между 31 декабря 2022 года и датой подписания прилагаемой бухгалтерской отчетности за 2022 год, а именно 22 февраля 2023 года организатором торгов ПАО Московская Биржа принято решение о прекращении с 23 мая 2023 года торгов биржевыми облигациями, эмитированными головной компанией Группы, а также ее акциями. В период после отчетной даты, а именно 6 апреля

2023 года головной компанией Группы не погашен очередной купон по биржевым облигациям. Как отмечается в разделе 25 примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2022 год, данные события и условия, наряду с другими вопросами, изложенными в этом разделе, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Наше мнение не было модифицировано в связи с этими обстоятельствами.

### **Ключевые вопросы аудита**

Ключевые вопросы аудита – это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности за отчетный период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита годовой консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения об этих вопросах.

### ***Оценка инвестиционной недвижимости (примечания 6 и 7 к годовой консолидированной финансовой отчетности)***

Группа использует модель учета инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости. В годовой консолидированной финансовой отчетности в составе инвестиционной недвижимости отражены земельные участки, справедливая стоимость которых по состоянию на 31 декабря 2022 года подтверждена на основании независимой оценки.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости независимым оценщиком предполагает использование профессионального суждения. Принимая во внимание необходимость применения существенного профессионального суждения в отношении значимой для нашего аудита оценки земельных участков и важность вопроса в контексте количественных и качественных факторов, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария площадью 370 641 кв. м и 383 700 кв. м, подтвержденная независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 883 030 тыс. руб. и 72 344 тыс. руб. соответственно. Уменьшение справедливой стоимости земельных участков в Республике Болгария за отчетный год на 116 024 тыс. руб. произошло вследствие снижения курса болгарского лева по отношению к рублю на отчетную дату.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (г. Казань) площадью 20 923 кв. м, увеличилась за отчетный год на 890 316 тыс. руб. в связи с переоценкой по справедливой стоимости, подтвержденной независимым оценщиком, и по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 3 210 204 тыс. руб. По состоянию на 31 декабря 2022 года земельные участки в полном объеме отражаются в составе инвестиционной недвижимости, часть земельных участков стоимостью 1 765 760 тыс. руб. в связи с изменением характера использования расклассифицирована из состава основных средств в состав инвестиционной недвижимости. Сумма переоценки инвестиционной недвижимости включена в состав прибыли отчетного периода.

Наши аудиторские процедуры включали анализ результатов оценки земельных участков, с тем чтобы подтвердить, что методика оценки справедливой стоимости соответствует требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IAS) 13, а также тестирование корректности расчета переоценки и отражения в годовой консолидированной финансовой отчетности ее результатов. Мы проанализировали обоснованность перевода земельных участков в категорию инвестиционной недвижимости с учетом имеющих место в отчетном периоде свидетельств изменения характера

их использования и соответствия определению инвестиционной недвижимости согласно МСФО (IAS) 40. Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности информации в отношении инвестиционной недвижимости и относительно неопределенности и профессионального суждения при оценке справедливой стоимости земельных участков (Примечание 6 и 7).

***Классификация обязательств по биржевым облигациям по срокам погашения (примечания 15 и 25 к годовой консолидированной финансовой отчетности)***

В годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 года отражены долгосрочные и краткосрочные обязательства по эмитированным ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» биржевым облигациям в сумме 336 277 тыс. руб. и 331 706 тыс. руб. соответственно

Наши аудиторские процедуры включали: анализ влияния на классификацию данных обстоятельств по срокам погашения в годовой консолидированной финансовой отчетности обстоятельств, связанных с последствиями непогашения Группой в отчетном периоде краткосрочных обязательств по выплате купонного дохода и части номинальной стоимости биржевых облигаций, а также предстоящим прекращением торгов ценными бумагами ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ», в результате которых могут возникнуть требования о досрочном погашении облигаций.

Наши аудиторские процедуры включали: направление запроса руководству Группы в отношении планов и сопутствующих действий по преодолению негативных последствий дефолтов по биржевым облигациям; рассмотрение предоставленных Группой подтверждений 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; получение достаточных надлежащих доказательств для вывода в отношении правильности классификации заемных обязательств по срокам погашения в годовой консолидированной финансовой отчетности. Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении обязательств по биржевым облигациям (Примечания 15, 25).

***Классификация и оценка обязательств по приобретенным правам требования (примечания 17 и 19 к годовой консолидированной финансовой отчетности)***

В годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2022 года отражены существенные долгосрочные обязательства по приобретенным на основании договоров цессии правам требования к дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС».

Соблюдение условий договоров цессии об оплате приобретенного права (требования), особенно с учетом существенности величины обязательств, является важным аспектом предотвращения финансовых рисков. Надлежащий контроль за сроками погашения обязательств важен для корректного формирования показателей консолидированной финансовой отчетности. Принимая во внимание существенность величины указанных обязательств и значимость для нашего аудита правильной оценки их величины и классификации по срокам погашения, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали: проверку правильности оценки величины обязательств на отчетную дату по дисконтированной стоимости, рассчитанной с учетом сроков погашения, установленных в договорах цессии, анализ обоснованности использованной ставки дисконтирования, проверку правильности классификации обязательств по срокам погашения;

анализ фактического соблюдения Группой условий погашения обязательств, оценку состояния системы внутреннего контроля над данным процессом.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении обязательств по расчетам за приобретенные права требования (Примечания 17, 19).

### **Прочая информация**

Руководство несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете Группы, но не включает годовую консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Отчет Группы будет нам предоставлен после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита годовой консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении при этом вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и годовой консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений. Если на основании проведенной нами работы мы придем к выводу о том, что прочая информация содержит существенное искажение, мы обязаны сообщить об этом факте руководству и членам Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» и потребовать исправления выявленных существенных искажений.

### **Ответственность руководства и членов Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» за годовую консолидированную финансовую отчетность**

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

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

Члены Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» несут ответственность за надзор за подготовкой годовой консолидированной финансовой отчетности Группы.

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

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что годовая консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в составлении аудиторского заключения, содержащего наше мнение.

Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с МСА, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой годовой консолидированной финансовой отчетности.

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

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

Мы осуществляем информационное взаимодействие с членами Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ», доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ  
КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ  
ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
за период с 1 января по 31 декабря 2022 года**

---

Мы также предоставляем членам Совета директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях – о соответствующих мерах предосторожности.

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

Потрусова Елена Ивановна  
Генеральный директор аудиторской организации,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 22006022804)



(подпись)

**Аудиторская организация:**

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23 к.3, пом. XXII ком.96  
ОРНЗ 11906106131

«05» мая 2023 года

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**Консолидированный отчет о финансовом положении**  
**по состоянию на 31 декабря 2022 года**  
*(в тысячах российских рублей)*

|   | Прим   | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|---|--------|--------------------|--------------------|
| <b>АКТИВЫ</b>                                       |        |                    |                    |
| <b>Внеоборотные активы</b>                          |        |                    |                    |
| Основные средства                                   | 5,7    | 6 556              | 1 614 306          |
| Инвестиционная недвижимость                         | 6,7    | 4 165 578          | 1 823 793          |
| Актив в форме права пользования                     | 3      | 4 232              | 5 925              |
| Гудвил  | 8      | 72 108             | 80 865             |
| Финансовые активы                                   | 10     | 104 084            | 104 084            |
| Займы выданные                                      | 11     | 97                 | 4 532              |
| <b>Итого внеоборотные активы</b>                    |        | <b>4 352 655</b>   | <b>3 633 505</b>   |
| <b>Оборотные активы</b>                             |        |                    |                    |
| Запасы  | 12     | 12                 | 391 501            |
| Займы выданные                                      | 11     | 171 957            | 143 964            |
| Авансы выданные                                     |        | 3 724              | 1 042              |
| Налог на прибыль уплаченный                         |        | 462                | 4 900              |
| Прочая дебиторская задолженность                    | 4      | 1 140              | 4 791              |
| Денежные средства и их эквиваленты                  | 13     | 1 069              | 4 025              |
| <b>Итого оборотные активы</b>                       |        | <b>178 363</b>     | <b>550 223</b>     |
| <b>Итого активы</b>                                 |        | <b>4 531 018</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            |
| Резерв пересчета иностранной валюты                 |        | (201 308)          | 39 432             |
| Накопленная совокупная прибыль (убыток)             | 18     | 937 322            | (241 204)          |
| <b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b> |        | <b>2 846 539</b>   | <b>2 415 596</b>   |
| Неконтролирующая доля участия                       | 9      | 250 213            | 278 327            |
| <b>Итого капитал</b>                                |        | <b>3 096 752</b>   | <b>2 693 923</b>   |
| <b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>                                |        |                    |                    |
| <b>Долгосрочные обязательства</b>                   |        |                    |                    |
| Кредиты и займы                                     | 15, 24 | 422 777            | 658 609            |
| Отложенные налоговые обязательства                  | 16     | 39 093             | 91 253             |
| Прочая кредиторская задолженность                   | 17     | 484 611            | 619 280            |
| <b>Итого долгосрочные обязательства</b>             |        | <b>946 481</b>     | <b>1 369 142</b>   |
| <b>Краткосрочные обязательства</b>                  |        |                    |                    |
| Кредиты и займы                                     | 15, 25 | 389 080            | 95 378             |
| Авансы полученные                                   |        | 67 066             | 20 188             |
| Обязательства по прочим налогам                     |        | 17 534             | 4 335              |
| Прочая кредиторская задолженность                   | 17     | 13 988             | 657                |
| Резервы   |        | 118                | 105                |
| <b>Итого краткосрочные обязательства</b>            |        | <b>487 787</b>     | <b>120 663</b>     |
| <b>Итого обязательства</b>                          |        | <b>1 434 267</b>   | <b>1 489 805</b>   |
| <b>Итого капитал и обязательства</b>                |        | <b>4 531 019</b>   | <b>4 183 728</b>   |

В.Б. Штерянов  
 Генеральный директор  
 «05» мая 2023 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе  
за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(в тысячах российских рублей)

|   | Прим. | За год, закончившийся |                 |
|---|-------|-----------------------|-----------------|
|   |       | 31 декабря 2022       | 31 декабря 2021 |
| <b>Прочие доходы</b>  |       | <b>33 265</b>         | <b>6 801</b>    |
| <b>Общие и административные расходы</b>   |       |                       |                 |
| Расходы по земельному налогу и налогу на имущество  |       | (12 995)              | (13 618)        |
| Расходы на оплату труда и страховые взносы  |       | (7 986)               | (8 395)         |
| Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги  |       | (2 783)               | (2 899)         |
| Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности                                      | 4     |                       | (3 031)         |
| Прочие расходы  | 18    | (508 803)             | (18 898)        |
| <b>Операционный убыток</b>  |       | <b>(499 301)</b>      | <b>(40 040)</b> |
| Финансовые доходы   | 19    | 34 537                | 505             |
| Финансовые расходы  | 19    | (64 316)              | (53 897)        |
| Переоценка инвестиционной недвижимости по справедливой стоимости                              | 6     | 890 316               | 57 014          |
| Курсовые разницы  |       | 71 680                | 49 568          |
| <b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>  |       | <b>432 915</b>        | <b>13 150</b>   |
| (Расход)/доход по налогу прибыль  | 16    | 32 106                | (3 216)         |
| <b>Итого прибыль (убыток) за период</b>   |       | <b>465 021</b>        | <b>9 934</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              |       | (244 768)             | (82 869)        |
| <b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период</b>   |       | <b>220 253</b>        | <b>(72 935)</b> |
| <b>Прибыль (убыток), причитающийся:</b>   |       |                       |                 |
| - акционерам Компании   |       | 460 496               | 10 912          |
| - неконтролирующим долям участия  |       | 4 525                 | (978)           |
|   |       | <b>465 021</b>        | <b>9 934</b>    |
| <b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период, причитающийся:</b>                             |       |                       |                 |
| - акционерам Компании   |       | 215 728               | (71 957)        |
| - неконтролирующим долям участия  |       | 4 525                 | (978)           |
|   |       | <b>220 253</b>        | <b>(72 935)</b> |

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(в тысячах российских рублей)

|   | Прим. | За год, закончившийся |                      |
|---|-------|-----------------------|----------------------|
|   |       | 31 декабря 2022 года  | 31 декабря 2021 года |
| <b>Операционная деятельность:</b>   |       |                       |                      |
| Прибыль (убыток) до налогообложения   |       | 432 915               | 9 934                |
| <i>Корректировки:</i>   |       |                       |                      |
| Амортизация внеоборотных активов  |       | 919                   | 1 771                |
| Курсовые разницы  |       | (270 251)             | (2 077)              |
| Финансовые доходы   |       | 64 316                | (505)                |
| Финансовые расходы  |       | (34 537)              | 53 897               |
| <b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b> |       | <b>193 362</b>        | <b>63 021</b>        |
| Уменьшение/(увеличение)   |       | (12 725)              | (13 961)             |
| Увеличение авансов выданных   |       | 580                   | (493)                |
| Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности  |       | 76 079                | 6 792                |
| Увеличение/(уменьшение) прочей кредиторской задолженности   | 17    | (289 070)             | (101 677)            |
| Увеличение / (уменьшение) обязательств по прочим налогам  |       | 10 760                | 17 130               |
| <b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>                      |       | <b>(217 377)</b>      | <b>(92 209)</b>      |
| Платежи по налогу на прибыль  |       |                       |                      |
| <b>Чистый поток денежных средств по операционной деятельности</b>   |       | <b>(21 015)</b>       | <b>(29 188)</b>      |
| <b>Инвестиционная деятельность:</b>   |       |                       |                      |
| Поступление от продажи недвижимости   | 6     | -                     | 34 871               |
| Возврат займов  |       | 3 179                 | 5 617                |
| Проценты полученные   |       | 241                   | 1 000                |
| <b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>  |       | <b>3 421</b>          | <b>41 486</b>        |
| <b>Финансовая деятельность:</b>   |       |                       |                      |
| Поступления от кредитов и займов  | 15    | 13 199                | 70 137               |
| Погашение кредитов и займов   | 15    | -                     | (30 231)             |
| Проценты, уплаченные по кредитам и займам   | 15    | -                     | (45 593)             |
| Арендные платежи  |       | (197)                 | (4 400)              |
| <b>Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности</b>  |       | <b>13 002</b>         | <b>(10 087)</b>      |
| Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты   |       | 1 634                 | (2)                  |
| <b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>   |       | <b>(4 591)</b>        | <b>2 211</b>         |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>   | 13    | <b>1 634</b>          | <b>1 816</b>         |
| <b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>  | 13    | <b>1 068</b>          | <b>(4 025)</b>       |

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале  
за год, закончившихся 31 декабря 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>-</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   | -                          | -   | -  | 10 912                                       | 10 912  |                                      | 10 912               |
| Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности | -                          | 506 844                                   | (82 870)                                     | -  | 423 974   | (19 132)                             | 404 843              |
| Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия                             | -                          | -   | -  | -  | -   | (978)                                | (978)                |
| <b>Остаток на 31 декабря 2021 года</b>   | <b>2 110 524</b>           | <b>506 844</b>                            | <b>39 432</b>                                | <b>(241 204)</b>                             | <b>2 415 597</b>                                    | <b>278 327</b>                       | <b>2 693 923</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  | -                          | (506 844)                                 | -  | 967 340                                      | 460 496   | 0                                    | 460 496              |
| Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности | -                          | -   | -  | 211 186                                      | (29 553)  | (32 639)                             | (62 192)             |
| Прибыль/Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия                     | -                          | -   | -  | -  | -   | 4 525                                | 4 525                |
| <b>Остаток на 31 декабря 2022 года</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>     |

|     |  |    |
|-----|--|----|
| 1.  | Общая информация о Группе и ее деятельности.....                                   | 15 |
| 2.  | Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики ..... | 16 |
| 3.  | Существенные учетные суждения и оценки.....  | 18 |
| 4.  | Финансовые инструменты и управление рисками .....                                  | 21 |
| 5.  | Основные средства .....  | 26 |
| 6.  | Инвестиционная недвижимость .....  | 27 |
| 7.  | Активы, переданные в обеспечение .....   | 29 |
| 8.  | Гудвил.....  | 29 |
| 9.  | Неконтролирующие доли участия.....   | 30 |
| 10. | Финансовые активы .....  | 30 |
| 11. | Займы выданные .....   | 30 |
| 12. | Запасы.....  | 31 |
| 13. | Денежные средства и их эквиваленты .....   | 31 |
| 14. | Акционерный капитал.....   | 31 |
| 15. | Кредиты и займы полученные .....   | 32 |
| 16. | Отложенные налоги .....  | 33 |
| 17. | Прочая кредиторская задолженность .....  | 34 |
| 18. | Прочие доходы и расходы.....   | 35 |
| 19. | Финансовые доходы и расходы .....  | 35 |
| 20. | Операции со связанными сторонами .....   | 35 |
| 21. | Справедливая стоимость финансовых инструментов .....                               | 36 |
| 22. | Информация по сегментам.....   | 37 |
| 23. | События после отчетной даты .....  | 38 |
| 24. | Допущение о непрерывности деятельности .....                                       | 38 |

## 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 31 декабря 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 31 декабря 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 31 декабря 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 консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

Консолидированная финансовая отчетность включает отчетность Компании и ее дочерних организаций, контролируемых Компанией.

Руководство подготовило консолидированную финансовую отчетность на основе принципа непрерывности деятельности и концепции соответствия для финансовой отчетности общего назначения. В Примечании 25 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 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*

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена с использованием принципов учета по первоначальной стоимости, за исключением 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 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.

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 2022 года.

### *Применение новых или пересмотренных МСФО и интерпретаций*

Перечисленные ниже пересмотренные стандарты стали обязательными для консолидированной финансовой отчетности за 2022 г., но не оказали существенного воздействия на Группу:

- Поправка к МСФО (IFRS) 16 «Уступки по аренде, связанные с COVID-19» (выпущена 31 марта 2022 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 апреля 2022 г. или после этой даты).
- «Выручка, полученная до начала предполагаемого использования актива, Обременительные договоры - стоимость выполнения договора», «Ссылка на Концептуальные основы» - поправки с ограниченной сферой применения к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3, и Ежегодные усовершенствования МСФО за 2018-2020 гг., касающиеся МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты).

Ожидается, что следующие опубликованные стандарты и интерпретации, обязательные для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или позже, не окажут существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы:

- Классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные, перенос вступления в силу - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 15 июля 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты, вступление отложено до 1 января 2024 г.).
- Классификация обязательств в качестве краткосрочных и долгосрочных - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, вступление отложено до 1 января 2024 г.).
- Долгосрочные обязательства с ограничительными условиями - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 31 октября 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты).

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

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

- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 г. или после этой даты, вступление отложено до 1 января 2023 г.).
- Поправки к МСФО (IFRS) 17 и поправки к МСФО (IFRS) 4 (выпущены 25 июня 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 1 и Практическим рекомендациям по применению МСФО 2: Раскрытие информации об учётной политике (выпущены 12 февраля 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправки к МСФО (IAS) 8 «Определение оценочных значений» (выпущены 12 февраля 2022 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Поправка МСФО (IAS) 12 «Отложенный налог, относящийся к активам и обязательствам, возникающим в результате одной операции» (выпущена 7 мая 2022 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- Вариант перехода для страховщиков, применяющих МСФО (IFRS) 17 - Поправки к МСФО (IFRS) 17 (выпущены 9 декабря 2022 г. и вступают в силу для годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2023 г. или после этой даты).
- «Обязательство по аренде при продаже с обратной арендой» - Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 22 сентября 2022 г. и вступают в силу для годовых отчётных периодов, начинающихся 1 января 2024 г. или после этой даты).
- Продажа или взнос активов между инвестором и его ассоциированной компанией или совместным предприятием - Поправки к МСФО (IFRS) 10 и МСФО (IAS) 28 (выпущены 11 сентября 2014 г. и вступают в силу для годовых отчётных периодов, начинающихся с или после даты, которая будет определена Советом по МСФО).

Группа досрочно не применяла новые стандарты и поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу.

По ожиданиям Группы указанные поправки не окажут существенного влияния на финансовую отчётность.

### **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, в том числе земельные участки, которые в соответствии с исполняемыми проектами на строительство не относятся к площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости.

### *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 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, или на которых в соответствии с исполняемыми проектами планируется строительство недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду.

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

раскрывается по строке «Прочие расходы» в 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 отчете о движении денежных средств.

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 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 31 декабря 2022 года – 3 385 тыс. руб.

Остаточная стоимость на 31 декабря 2022 года – 5 078 тыс. руб.

Первоначальная оценка актива в форме права пользования и расчет сумм амортизации осуществлялась Группа 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 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 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.

#### *Налоговое законодательство*

Налоговое, валютное и таможенное законодательство Российской Федерации и Республики Болгария допускает возможность различных трактовок применительно к сделкам и операциям Группы. В связи

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

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

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 2020-2022 годы, болгарских компаний Группы - 2018-2022 годы.

Руководство полагает, что разумно оценило налоговые начисления, отраженные в 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 консолидированной финансовой отчетности применялись следующие официальные обменные курсы валют по отношению к российскому рублю, установленные Центральным банком Российской Федерации:

|                | <u>На 31 декабря 2022</u> | <u>На 31 декабря 2021</u> |
|----------------|---------------------------|---------------------------|
| Болгарский лев | 38.2977                   | 42.9487                   |
| Евро           | 75.6553                   | 84.0695                   |

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

|                | <u>За год, закончившийся</u> |                        |
|----------------|------------------------------|------------------------|
|                | <u>31 декабря 2022</u>       | <u>31 декабря 2021</u> |
| Болгарский лев | 37.1716                      | 44.5794                |
| Евро           | 72.5259                      | 87.1918                |

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 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 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 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. Стабилизация и укрепление рубля по отношению к Евро и доллару в течение 2022 года принесло Группе доход в размере 66 267 тыс. руб.

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, процентная ставка по предоставленным Группе заемным средствам в сумме 20 000 тыс. рублей составляет 15% 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 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. | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Финансовые активы</b>   |       |                    |                    |
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | 10    | 104 084            | 104 084            |
| Займы выданные   | 11    | 172 054            | 148 496            |
| Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные                                   |       | 4 864              | 5 833              |
| Денежные средства и их эквиваленты   | 13    | 1 069              | 4 025              |
| <b>Финансовые обязательства</b>  |       |                    |                    |
| Займы полученные   | 15    | 811 857            | 753 987            |
| Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные                                  | 17    | 565 665            | 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*

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 2022 года и на 31 декабря 2021 года Группой применялись требования МСФО (IFRS) 9 в отношении обесценения финансовых активов на основе данных, которые определяют 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 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 прибыли или убытке и прочем совокупном доходе следующим образом:

| За год, закончившийся |                 |
|-----------------------|-----------------|
| 31 декабря 2022       | 31 декабря 2021 |

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

### Финансовые активы

|  |       |       |
|--|-------|-------|
| Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности | (483) | (264) |
|--|-------|-------|

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

### Денежные средства и их эквиваленты

По состоянию на 31 декабря 2022 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 855 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 31 декабря 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

По долевым инструментам, имеющимся в Группе по состоянию на 31 декабря 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 31 декабря 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 31 декабря 2022 года и 31 декабря 2021 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

|   | Прим. | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|---|-------|--------------------|--------------------|
| <i>Выраженные в Болгарских левах</i>        |       |                    |                    |
| Краткосрочные займы, выданные третьим лицам | 11    | 171 957            | 143 964            |
| Торговая и иная дебиторская задолженность   |       | 470                | 1 246              |
| Краткосрочные займы от третьих лиц          | 15    | 0                  | 86                 |
| Прочая торговая кредиторская задолженность  | 17    | 66 217             | 215                |
| <i>Выраженные в Евро</i>                    |       |                    |                    |
| Обязательства перед третьими лицами         |       | 561 170            | 592 436            |

за приобретенные права требования

17

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 и 25.

### **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, 24 и 25.

## **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   | -                | 2 334               | 2 334            |
| Реклассификация земельных участков                              | (1 609 839)      | 0                   | (1 609 839)      |
| Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности | -                | (172)               | (172)            |

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

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

|                                    |                  |              |                  |
|------------------------------------|------------------|--------------|------------------|
| <b>На 31 декабря 2022</b>          | <b>0</b>         | <b>7 099</b> | <b>7 099</b>     |
| <i>Амортизация</i>                 |                  |              |                  |
| <b>На 31 декабря 2021</b>          | -                | (471)        | (471)            |
| Начисленная амортизация            | -                | (72)         | (72)             |
| <b>На 31 декабря 2022</b>          | -                | (544)        | (544)            |
| <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 31 декабря 2022</b>          | <b>0</b>         | <b>6 556</b> | <b>6 556</b>     |

В составе основных средств по состоянию на 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 планами Группы по исполнению проекта строительства не предназначалась для строительства инвестиционной недвижимости.

По состоянию на 31 декабря 2022 года площади земельных участков, находящиеся в собственности Группы, полностью расклассифицированы в категорию инвестиционной недвижимости в соответствии с характером их использования в качестве активов, удерживаемых Группой с целью прироста стоимости данного имущества.

**6. Инвестиционная недвижимость**

|   | Земля            | Здания и сооружения | Итого            |
|---|------------------|---------------------|------------------|
| <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   | -                | -                   | -                |
| Выбытие   | -                | (198 266)           | (198 266)        |
| Реклассификация земельных участков                              | 2 656 076        | -                   | 2 656 076        |
| Переоценка по справедливой стоимости                            | 890 316          | -                   | 890 316          |
| Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности | (116 024)        | -                   | (116 024)        |
| <b>На 31 декабря 2022</b>                                       | <b>4 165 578</b> | <b>-</b>            | <b>4 165 578</b> |
| <i>Амортизация</i>  |                  |                     |                  |
| <b>На 31 декабря 2021</b>                                       | -                | -                   | -                |
| Начисленная амортизация   | -                | -                   | -                |
| Выбытие   | -                | -                   | -                |
| <b>На 31 декабря 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 31 декабря 2022</b>                                       | <b>4 165 578</b> | <b>-</b>            | <b>4 165 578</b> |

В составе инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2022 года отражены площади земельных участков, которые Группа удерживает с целью получения выгоды от прироста стоимости недвижимости, включая площади земельных участков, реклассифицированных в отчетном году из состава основных средств в соответствии с характером их использования, или 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), 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 независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 31 декабря 2022 года 883 030 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года - 990 268 тыс. руб.

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 31 декабря 2022 года 72 344 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года 81 130 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - 108 640 кв. м), по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 3 210 204 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года - 554 128 тыс. руб. Справедливая стоимость данных земельных участков по состоянию на 31 декабря 2022 года отражена в консолидированном отчете о финансовом положении в размере рыночной стоимости согласно независимой оценке, проведенной по состоянию на 31 декабря 2022 года

Изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости относятся в состав прибылей 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 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.

В 2022 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 2022 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.

На начало отчетного периода в инвестиционную недвижимость включалась часть земельных участков, предназначенных для сдачи в аренду, а также в стоимости инвестиционной недвижимости капитализировалась в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода в

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

сумме 198 266 тыс. руб. по биржевым облигациям, эмитированным ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в 2015 году с целью привлечения денежных средств для финансирования работ по проектированию и строительству административного комплекса на земельном участке в г. Казань. По состоянию на 31 декабря 2022 года с учетом изменения планов по строительству и характера назначения использования земельного участка сумма накопленного купонного дохода и начисленные за 2022 год проценты по биржевым облигациям отражены в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

Начиная с 2022 года Группа в полном объеме включает стоимость земельных участков в состав инвестиционной недвижимости. По состоянию на 31.12.2021 часть стоимости земельных участков классифицировалась как основные средства, инвестиционная недвижимость и запасы пропорционально доле площади застройки под объекты инвестиционной недвижимости в общей площади земельных участков.

### 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 2022 года и 31 декабря 2021 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 2 104 428 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:

|                             | 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 31 декабря 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:

|   | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Гудвил, стоимость на начало периода                             | 80 865             | 87 190             |
| Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности | (8 757)            | (6 326)            |
| <b>Гудвил</b>   | <b>72 108</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 31 декабря 2022 года 250 213 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 31 декабря 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 31 декабря 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 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года, акции не котируются на рынке ценных бумаг.

По состоянию на 31 декабря 2022 года по результатам анализа Группой величины чистых активов эмитентов указанных выше ценных бумаг признаков обесценения финансовых активов не выявлено.

## 11. Займы выданные

|  | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Долгосрочный заем третьим лицам, в российских рублях   | 440                | 4 532              |
| Краткосрочные займы третьим лицам, в российских рублях | 0                  | 145                |
| Краткосрочные займы третьим лицам, в болгарских левах  | 171 957            | 143 819            |
|  | <b>276 480</b>     | <b>148 496</b>     |

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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 февраля 2023 года, процентные ставки предусмотрены в диапазоне от 4.0% до 6.0%. Группа пролонгировала займы на момент подписания отчетности.

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

### 12. Запасы

|  | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|--|--------------------|--------------------|
| Земельные участки в Российской Федерации | -                  | 155 920            |
| Прочие запасы                            | 12                 | 235 581            |
|  | <b>12</b>          | <b>391 501</b>     |

В составе запасов на начало периода Группа отражала часть площади (11 683 кв. м) земельных участков, расположенных в Российской Федерации, которую в соответствии с проектом капитального строительства планировалось использовать под застройку объектов жилой недвижимости, предназначенных для продажи, а также долю накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям, которая определялись пропорционально доле стоимости строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в общей стоимости проекта строительства.

В отчетном периоде эта часть земельных участков реклассифицирована в состав инвестиционной недвижимости, накопленный купонный доход списан в прочие расходы в качестве убытков прошлых лет.

### 13. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают:

|   | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях | 162                | 1 482              |
| Денежные средства на банковских счетах, в евро              | 53                 | 2 318              |
| Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах  | 843                | 215                |
| Денежные средства в кассе, в российских рублях              | 11                 | 11                 |
|   | <b>1 069</b>       | <b>4 025</b>       |

### 14. Акционерный капитал

|   | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| 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 31 декабря 2022 года дополнительное размещение обыкновенных именных акций не осуществлялось.

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Номинальная стоимость дополнительно разрешенных к выпуску привилегированных акций не должна превышать 25 (двадцать пять) процентов от акционерного капитала. По состоянию на 31 декабря 2022 года привилегированные акции не размещались.

### 15. Кредиты и займы полученные

|   | На 31 декабря 2022 | На 31 декабря 2021 |
|---|--------------------|--------------------|
| Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях  | 336 277            | 545 192            |
| Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях  | 38 230             | 38 230             |
| Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях                             | 12 239             | 8 949              |
| Долгосрочные займы от третьих лиц, в Евро   | 31 200             | 60 489             |
| Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в Евро  | -                  | -                  |
| Долгосрочные обязательства по аренде, в российских рублях                                       | 4 388              | 5 748              |
| Краткосрочный облигационный заем в российских рублях  | 274 246            | 63 666             |
| Краткосрочный кредит, в российских рублях   | 20 000             | 20 000             |
| Краткосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях   | 0                  | 84                 |
| Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах  | 82                 | 90                 |
| Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах  | 10                 | 4                  |
| Краткосрочные проценты по займам, в Евро  | 36 498             | 1 761              |
| Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях | 57 460             | 8 940              |
| Краткосрочные обязательства по аренде, в российских рублях                                      | 785                | 841                |
|   | <b>811 858</b>     | <b>753 987</b>     |

Обязательства по размещенным ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» 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 31 декабря 2022 года составляет 343 273 тыс. руб., краткосрочной части – 331 706 тыс. руб., на 31 декабря 2021 года долгосрочная часть обязательств составляет 553 853 тыс. руб., краткосрочная часть – 72 606 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 отражен в консолидированном отчете о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе в составе прочих расходов.

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.

В течение 2022 года и 2023 года, а именно 08 апреля 2022 года, 06 октября 2022 года и 06 апреля 2023 года, Группой допущены дефолты в связи с неосуществлением выплаты 12-го, 13-го и 14-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общем размере 145 212 тыс. руб. в 2022 году и 90 160 тыс. руб. в 2023 году. Группе не удалось получить

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

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

замещающее финансирование, у Группы отсутствуют денежные средства и источники финансирования для выплаты очередного 15-го купонного дохода.

Купонный период составляет 181 день. Дата ближайшей предстоящей выплаты купона и погашения части номинальной стоимости облигаций - 5 октября 2023 года.

**16. Отложенные налоги**

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

|  | За год, закончившийся |                 |
|--|-----------------------|-----------------|
|  | 31 декабря 2022       | 31 декабря 2021 |
| Отложенный налог - признание и списание временных разниц | 32 106                | (3 216)         |
| (Расход)/доход по налогу на прибыль                      | <b>32 106</b>         | <b>(3 216)</b>  |

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 2022 год и 2021 год 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 год, закончившийся |             |                 |              |
|--|-----------------------|-------------|-----------------|--------------|
|  | 31 декабря 2022       | %           | 31 декабря 2021 | %            |
| <b>Прибыль/(убыток) до налогообложения</b>   | <b>432 915</b>        | <b>100%</b> | <b>(14 957)</b> | <b>100.0</b> |
| Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), по ставке 20%                                  | (86 583)              | (20.0)      | 2 991           | (20.0)       |
| Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%   | 2 509                 | 0.6         | (410)           | 2.7          |
| Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов   | 8 581                 | 1.98        | (5 599)         | 37.4         |
| Увеличение отложенного налогового актива   | (29 357)              | (6.78)      | 3 976           | (26.6)       |
| Увеличение отложенного налогового обязательства  | 60 522                | 14.0        | 7 730           | (51.7)       |
| Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов   | (867)                 | (0.2)       | (2 118)         | 14.2         |
| Налоговый эффект расходов, не учитываемых для расчета налогооблагаемой прибыли/Корректировка налога на прибыль | 77 301                | 17.9        | (9 786)         | 65.4         |
| <b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>  | <b>32 106</b>         | <b>7.4</b>  | <b>(3 216)</b>  | <b>19.9</b>  |

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 31 декабря 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 31 декабря 2022 года и на 31 декабря 2021 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

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

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

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

| <b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>   |                 |               |                 |
|---|-----------------|---------------|-----------------|
| Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)                                | (58 978)        | 9 932         | (68 911)        |
| Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям) | 0               | 76 299        | (76 299)        |
| Курсовые разницы по расчетам в у.е.   | (15 777)        | (15 807)      | -               |
| Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды   | 35 624          | (16 893)      | 52 518          |
| Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск                | 38              | (1 370)       | 1 408           |
| <b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>  | <b>(39 093)</b> | <b>52 161</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**

|  | <b>На 31 декабря 2022</b> | <b>На 31 декабря 2021</b> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <i>Долгосрочные обязательства</i>  |                           |                           |
| Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях | 28 255                    | 26 844                    |
| Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро              | 456 356                   | 592 436                   |
| <i>Краткосрочные обязательства</i>   |                           |                           |
| Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях                                   | 549                       | 94                        |
| Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левах                                    | 66 217                    | 215                       |
| Прочая кредиторская задолженность  | 31 823                    | 24 871                    |
|  | <b>583 200</b>            | <b>644 460</b>            |

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 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 консолидированной финансовой отчетности долгосрочные обязательства по договорам цессии, выраженные в российских рублях и Евро, отражены по приведенной (дисконтированной) величине и составляют на 31 декабря 2022 года 28 255 тыс. руб. и 456 356 тыс. руб. соответственно (на 31 декабря 2021 года – 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. Прочие доходы и расходы

|   | За год, закончившийся |                 |
|---|-----------------------|-----------------|
|   | 31 декабря 2022       | 31 декабря 2021 |
| Реклассификация накопленного купонного дохода                 | (466 570)             | --              |
| Прочие расходы  | (42 233)              | (18 898)        |
| <b>Чистые прочие расходы, признанные в прибылях и убытках</b> | <b>(508 803)</b>      | <b>(18 898)</b> |

### 19. Финансовые доходы и расходы

|   | За год, закончившийся |                 |
|---|-----------------------|-----------------|
|   | 31 декабря 2022       | 31 декабря 2021 |
| Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости | 34 537                | 505             |
| Эффект дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности                  | (25 454)              | (31 439)        |
| Процентные расходы по займам полученным   | (38 664)              | (22 189)        |
| Финансовый расход по аренде   | (197)                 | (269)           |
| <b>Чистый финансовый расход, признанный в прибылях и убытках</b>                | <b>(29 779)</b>       | <b>(53 393)</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 2022 года сумма основного долга Группы и начисленных процентов по займу полученному составляет 3 770 тыс. руб. и 107 тыс. руб. соответственно, по состоянию на 31 декабря 2021 года сумма основного долга Группы и начисленных процентов по займу полученному составляет 5 885 тыс. руб. и 56 тыс. руб. соответственно по ставке 3,8% годовых);
- задолженность по займу полученному по состоянию на 31 декабря 2022 года составляет 214 700 Евро, займ получен сроком до 7 апреля 2031 года по ставке 5% годовых (по состоянию на 31 декабря 2022 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 16 243 тыс. руб. и 1 420 тыс. руб. соответственно; по состоянию на 31 декабря 2021 года сумма основного долга и начисленных процентов Группы по займу полученному составляет 18 050 тыс. руб. и 663 тыс. руб. соответственно, по ставке 5% годовых).

#### *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 год, закончившийся 31 декабря 2022 года, составила 7 178 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2021 года – 7 934 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 31 декабря 2022        | Балансовая<br>стоимость | Справедливая стоимость |           |           | Итого |
|---------------------------|-------------------------|------------------------|-----------|-----------|-------|
|                           |                         | Уровень<br>1           | Уровень 2 | Уровень 3 |       |
| <b>Финансовые активы:</b> |                         |                        |           |           |       |

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года**

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

|  |         |       |   |         |         |
|--|---------|-------|---|---------|---------|
| Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход | 104 084 | -     | - | 104 084 | 104 084 |
| Займы выданные   | 172 054 | -     | - | 172 054 | 172 054 |
| Денежные средства и их эквиваленты   | 1 069   | 1 069 | - | -       | 1 069   |

**Финансовые обязательства:**

|   |         |   |   |         |         |
|---|---------|---|---|---------|---------|
| Облигационный займ                      | 667 983 | - | - | 667 983 | 667 983 |
| Кредиты                                 | 20 000  | - | - | 20 000  | 20 222  |
| Займы полученные                        | 118 702 | - | - | 118 702 | 118 702 |
| Долгосрочная кредиторская задолженность | 484 611 | - | - | 484 611 | 484 611 |

| На 31 декабря 2021 | Балансовая стоимость | Справедливая стоимость |           |           | Итого |
|--------------------|----------------------|------------------------|-----------|-----------|-------|
|                    |                      | Уровень 1              | Уровень 2 | Уровень 3 |       |

**Финансовые активы:**

|  |         |       |  |         |         |
|--|---------|-------|--|---------|---------|
| 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   |

**Финансовые обязательства:**

|   |         |  |  |         |         |
|---|---------|--|--|---------|---------|
| 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 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 информация.

Ниже представлена информация о внеоборотных активах Группы по географическим сегментам:

| Вид актива | Российская Федерация | Республика Болгария | Итого |
|------------|----------------------|---------------------|-------|
|------------|----------------------|---------------------|-------|

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2022 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

|   |                  |                  |                  |
|---|------------------|------------------|------------------|
| <b>Внеоборотные активы на 31 декабря 2022</b> | <b>3 319 866</b> | <b>956 791</b>   | <b>4 276 658</b> |
| в т.ч.  |                  |                  |                  |
| основные средства*                            | 5 139            | 1 417            | 6 556            |
| инвестиционная недвижимость                   | 3 210 204        | 955 374          | 4 165 578        |
| долгосрочные финансовые активы                | 104 524          |                  | 104 524          |
|   |                  |                  |                  |
| <b>Внеоборотные активы на 31 декабря 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

### 23. События после отчетной даты

После отчетной даты Группой получено извещение от ПАО Московская Биржа об исключении с 22 мая 2023 года из раздела «Третий уровень» Списка ценных бумаг, допущенных к торгам (в связи с получением рекомендаций Экспертного совета по листингу ПАО Московская Биржа) ценных бумаг ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ», находящихся в Секторе компаний повышенного инвестиционного риска, в том числе:

- биржевых облигаций (идентификационный номер выпуска-4B02-01-15857-A от 25.12.2015);
- акций обыкновенных (регистрационный номер выпуска -1-01-15857-A от 29.07.2014).

Факт исключения акций из торгов (далее - делистинг) может привести к требованию владельцев акций, торговавшихся на биржевом рынке, по их выкупу, количество таких акций составляет 15 штук. По мнению руководства Группы, стоимость соответствующей сделки не будет носить существенный характер. Остальные акционеры, владеющие более 99,9% акций ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ», аналогичных требований выставлять не намерены.

В отношении биржевых облигаций в случае делистинга могут возникнуть требования по досрочному погашению облигаций с оплатой начисленного купонного дохода. Группой после отчетной даты получены уведомления (вейверы) от владельцев 99,9% находящихся в обращении облигаций, об отсутствии у них намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций и купонного дохода в комфортном для Группы временном промежутке, а также об отсутствии намерений по предъявлению требований по признанию банкротства Группы.

Группой не выплачен 06 апреля 2023 года очередной 14-й купон и часть номинальной стоимости облигаций в общей сумме 90 160 тыс. руб.

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 о предстоящем исключении ценных бумаг ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» из списка ценных бумаг, допущенных к биржевым торгам, и влиянии последствий на деятельность Группы раскрыта в Примечании 24.

#### *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 и 14-го купонного дохода и погашения части номинальной стоимости биржевых облигаций в общем размере 235 372 тыс. руб. приведена в Примечании 15.

#### *24.3 Превышение краткосрочных обязательств над оборотными активами*

По состоянию на 31 декабря 2021 года краткосрочные обязательства Группы превышали общую величину оборотных активов на 309 424 тыс. руб. Краткосрочные обязательства по состоянию на 31 декабря 2021 года включают, в том числе, задолженность по выплате купона и погашению части номинальной стоимости биржевых облигаций ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» в общей сумме 470 012 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 п. 6 «Инвестиционная недвижимость».

Помимо продажи части земельных участков, Группа рассматривает имеющиеся предложения по вхождению со своими активами в иные инвестиционные проекты. Поступившие предложения находятся в стадии рассмотрения и предварительных расчетов 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 бухгалтерская отчетность подготовлена руководством, исходя из допущения непрерывности деятельности. Группа располагает имуществом, которое потенциально может быть реализовано для погашения обязательств Группы.