

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированная финансовая  
отчетность, подготовленная в соответствии  
с международными стандартами  
финансовой отчетности, за год,  
закончившийся 31 декабря 2021 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 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 2021 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 2021 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 2021 год была утверждена 04 мая 2022 г.

  
В. Б. Штерьянов

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 2021 года, консолидированного отчета о совокупном доходе за год, закончившийся 31 декабря 2021 года, консолидированного отчета об изменениях в капитале и консолидированного отчета о движении денежных средств за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2021 года, а также ее консолидированные финансовые результаты деятельности и консолидированное движение денежных средств за 2021 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 24 примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2021 год, в котором указано, что в период с 31 декабря 2021 года до даты подписания годовой консолидированной финансовой отчетности (7 апреля 2022 года) Группой не погашены краткосрочные обязательства по выплате купона и части номинальной стоимости эмитированных головной компанией Группы биржевых облигаций в общей сумме 72 606 тыс. руб. Как отмечается в разделе 24 примечаний к годовой консолидированной финансовой отчетности за 2021 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 этим обстоятельством.

## **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 2021 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 (г. Банско) площадью 370 641 кв. м, подтвержденная независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), уменьшилась за отчетный год на 77 462 тыс. руб. в связи с изменением курса болгарских левов и по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 990 268 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (г. Казань) площадью 20 923 кв. м, увеличилась за отчетный год на 28 907 тыс. руб. в связи с переоценкой по справедливой стоимости, подтвержденной независимым оценщиком, и по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 554 128 тыс. руб.

Мы проанализировали результаты оценки земельных участков, с тем чтобы подтвердить, что методика оценки справедливой стоимости соответствует требованиям МСФО (IAS) 40 и МСФО (IAS) 13, а также проверили корректность расчета переоценки. Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности информации относительно неопределенности и профессионального суждения при оценке справедливой стоимости земельных участков (Примечание 6 и 7).

### ***Классификация и оценка обязательств по приобретенным правам требования (примечания 17 и 18 к годовой консолидированной финансовой отчетности)***

В годовой консолидированной финансовой отчетности по состоянию на 31 декабря 2021 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, 18).

***Отложенные налоговые активы и обязательства (примечание 16 к годовой консолидированной финансовой отчетности)***

По состоянию на 31 декабря 2021 года в годовой консолидированной финансовой отчетности отражены отложенные налоговые обязательства, при расчете которых произведен взаимозачет с признанными отдельно отложенными налоговыми активами по налоговым убыткам прошлых лет.

Принимая во внимание необходимость применения существенного суждения в отношении признания возможности использования отложенных налоговых активов для уменьшения налоговой прибыли Группы в будущем, субъективность допущений руководства, заложенных в прогноз будущей налогооблагаемой прибыли при анализе признания отложенных налоговых активов возмещаемыми, а также необходимость соблюдения условий МСФО в отношении критериев взаимозачета отложенных активов и обязательств, мы считаем данную область ключевым вопросом аудита.

Наши аудиторские процедуры включали проведение анализа допущений, используемых руководством Группы в отношении будущей налогооблагаемой прибыли Группы, признания расходов потенциально вычитаемыми для целей налога на прибыль и оценки вероятности наличия будущей налогооблагаемой прибыли, против которой можно зачесть вычитаемые временные разницы. При этом мы принимали во внимание установленные налоговым законодательством Российской Федерации ограничения по величине переносимых на будущее налоговых убытков. Мы проанализировали соблюдение условий для проведения взаимозачета отложенных активов и обязательств в соответствии с МСФО.

Мы также проверили надлежащий характер и полноту раскрытий в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы информации в отношении отложенных налоговых активов и обязательств (Примечание 16).

**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 приходим 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 руководства, 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.

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



**АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**  
**о годовой консолидированной финансовой отчетности**  
**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**  
**за период с 1 января по 31 декабря 2021 года**

---

заклучении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Першина Алла Ивановна  
действующая от имени аудиторской организации  
на основании Доверенности № 06/2022 от 31.12.2021,  
руководитель аудита, по результатам которого  
составлено аудиторское заключение (ОРНЗ 21206046396)



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

«04» мая 2022 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»  
 Консолидированный отчет о финансовом положении  
 по состоянию на 31 декабря 2021 года  
 (в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	5,7	1 614 306	1 156 731
Инвестиционная недвижимость	6,7	1 823 793	1 897 457
Актив в форме права пользования	3	5 925	6 712
Гудвил	8	80 865	87 190
Финансовые активы	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	4 532	5 455
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>3 633 505</b>	<b>3 257 629</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	12	391 501	377 540
Займы выданные	11	143 964	155 768
<i>Авансы выданные</i>		1 042	549
<i>Налог на прибыль уплаченный</i>		4 900	489
Прочая дебиторская задолженность	4	4 791	11 583
Денежные средства и их эквиваленты	13	4 025	1 816
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>550 223</b>	<b>547 745</b>
<b>Итого активы</b>		<b>4 183 728</b>	<b>3 805 374</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		39 432	122 302
Накопленный совокупный убыток		(241 204)	(252 116)
<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>		<b>2 415 596</b>	<b>1 980 710</b>
Неконтролирующая доля участия	9	278 327	298 437
<b>Итого капитал</b>		<b>2 693 923</b>	<b>2 279 147</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	658 609	697 139
Отложенные налоговые обязательства	16	91 253	89 276
Прочая кредиторская задолженность	17	619 280	691 576
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 369 142</b>	<b>1 477 991</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	15	95 378	10 724
Авансы полученные		20 188	122
Обязательства по прочим налогам		4 335	2 860
Прочая кредиторская задолженность	17	657	34 437
Резервы		105	93
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>120 663</b>	<b>48 236</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 489 805</b>	<b>1 526 227</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>4 183 728</b>	<b>3 805 374</b>

В.Б. Штерянов

Генеральный директор

04 мая 2022 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о совокупном доходе  
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2021	31 декабря 2020
<b>Общие и административные расходы</b>			
Прочие доходы		6 801	5 402
Расходы по земельному налогу и налогу на имущество		(13 618)	(14 257)
Убытки от реализации инвестиционной недвижимости			
Расходы на оплату труда и страховые взносы		(8 395)	(4 703)
Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги		(2 899)	(2 862)
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	4	(3 031)	(3 457)
Материальные расходы		-	(2 276)
Прочие расходы		(18 898)	(9 099)
<b>Операционный убыток</b>		<b>(40 040)</b>	<b>(31 252)</b>
Финансовые доходы	18	505	11 670
Финансовые расходы	18	(53 897)	(7 142)
Переоценка инвестиционной собственности по справедливой стоимости	6	57 014	-
Курсовые разницы		49 568	(125 746)
<b>Прибыль (убыток) до налогообложения</b>		<b>13 150</b>	<b>(152 469)</b>
Расход по налогу прибыль	16	(3 216)	(8 632)
<b>Итого прибыль (убыток) за период</b>		<b>9 934</b>	<b>(161 101)</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		(82 869)	312 728
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период</b>		<b>(72 935)</b>	<b>151 627</b>
<b>Прибыль (убыток), причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		10 912	(160 653)
- неконтролирующим долям участия		(978)	(448)
		<b>9 934</b>	<b>(161 101)</b>
<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период, причитающийся:</b>			
- акционерам Компании		(71 957)	81 972
- неконтролирующим долям участия		(978)	69 655
		<b>(72 935)</b>	<b>151 627</b>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Консолидированный отчет о движении денежных средств  
за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За год, закончившийся	
		31 декабря 2021 года	31 декабря 2020 года
<b>Операционная деятельность:</b>			
Прибыль (убыток) до налогообложения		9 934	(161 101)
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация внеоборотных активов		1 771	1 341
Курсовые разницы		(2 077)	57 684
Финансовые доходы		(505)	(11 670)
Финансовые расходы		53 897	7 142
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b>		<b>63 021</b>	<b>(106 604)</b>
Уменьшение запасов		(13 961)	(1)
Увеличение авансов выданных		(493)	333
Уменьшение авансов полученных		-	-
Уменьшение/(увеличение) прочей дебиторской задолженности		6 792	(722)
Увеличение/(уменьшение) прочей кредиторской задолженности	17	(101 677)	78 867
Увеличение / (уменьшение) обязательств по прочим налогам		17 130	(8 075)
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>		<b>(92 209)</b>	<b>70 402</b>
Платежи по налогу на прибыль			-
<b>Чистый поток денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(29 188)</b>	<b>(36 202)</b>
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
Поступление от продажи недвижимости	6	34 871	-
Возврат займов		5 617	28 150
Проценты полученные		1 000	7 514
<b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>41 486</b>	<b>35 664</b>
<b>Финансовая деятельность:</b>			
Поступления от кредитов и займов	15	70 137	39 363
Погашение кредитов и займов	15	(30 231)	(400)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	15	(45 593)	(31 443)
<b>Арендные платежи</b>		<b>(4 400)</b>	<b>(6 343)</b>
<b>Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>(10 087)</b>	<b>1 177</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		(2)	-
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>2 211</b>	<b>639</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	13	<b>1 816</b>	<b>1 176</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	13	<b>(4 025)</b>	<b>1 815</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 2020 года</b>	<b>2 110 524</b>	-	<b>(120 323)</b>	<b>(91 016)</b>	<b>1 899 185</b>	<b>228 782</b>	<b>2 127 967</b>
Убыток за период	-	-	-	(161 101)	(161 101)	-	(161 101)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	-	242 625	-	242 625	70 103	312 729
Убыток, причитающийся неконтролирующим долям участия	-	-	-	-	-	(448)	(448)
<b>Остаток на 31 декабря 2020 года</b>	<b>2 110 524</b>	-	<b>(122 302)</b>	<b>(252 116)</b>	<b>1 980 710</b>	<b>298 437</b>	<b>2 279 147</b>
<b>Остаток на 01 января 2021 года</b>	<b>2 110 524</b>	-	<b>122 302</b>	<b>(252 116)</b>	<b>1 980 710</b>	<b>298 437</b>	<b>2 279 147</b>
Убыток за период	-	-	-	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>

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.....	19
4.	Финансовые инструменты и управление рисками .....	23
5.	Основные средства .....	27
6.	Инвестиционная недвижимость .....	28
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 .....	32
17.	Прочая кредиторская задолженность .....	34
18.	Финансовые доходы и расходы .....	35
19.	Операции со связанными сторонами .....	35
20.	Справедливая стоимость финансовых инструментов .....	36
21.	Информация по сегментам.....	37
22.	Деятельность в условиях распространения COVID-19.....	37
23.	События после отчетной даты .....	38
24.	Допущение о непрерывности деятельности .....	39

## 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 2021 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 2021 года и на 31 декабря 2020 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 2021 года и на 31 декабря 2020 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 по состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года - 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 по состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года - 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 24 раскрыта информация об оценке руководством обстоятельств, указывающих на наличие существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Группы.

События после отчетной даты проанализированы до даты выпуска настоящей 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 нескольких земельных участков, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении в составе инвестиционной недвижимости, которые оценены по справедливой стоимости (Примечание 6).

#### *Консолидация*

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

Для учета объединений бизнеса, в которых участвует Группа, применяется метод приобретения. Вознаграждение, передаваемое в оплату приобретаемой дочерней компании, представляет собой справедливую стоимость переданных активов, принятых обязательств и выпущенных Группой ценных бумаг. Переданное вознаграждение включает справедливую стоимость любого актива или



обязательства, возникающих в результате соглашения об условном вознаграждении. Затраты на приобретение относятся на расходы по мере их возникновения. Идентифицируемые приобретенные активы и принятые обязательства, включая условные обязательства, в рамках объединения бизнеса первоначально оцениваются по их справедливой стоимости на дату приобретения. Для каждой сделки приобретения Группа признает неконтролирующую долю участия в приобретаемом бизнесе по стоимости доли чистых активов или справедливой стоимости приобретаемого бизнеса, пропорциональной доле участия неконтролирующих акционеров.

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

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

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

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

### *Применение новых и пересмотренных МСФО*

Ниже представлены новые и пересмотренные стандарты и разъяснения, которые были выпущены, но еще не вступили в силу для годового периода, заканчивающегося 31 декабря 2021 года. Группа планирует применить указанные новые и пересмотренные стандарты и разъяснения (если применимо) после их вступления в силу.

*а) МСФО и поправки к действующим МСФО, которые были выпущены и вступили в силу с 1 января 2021 года*

- *Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты», МСФО (IAS) 39 «Финансовые инструменты: признание и оценка», МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации» и МСФО (IFRS) 16 «Аренда» «Реформа базовой процентной ставки - этап 2»*

(Выпущены в августе 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2021 года или после этой даты). Изменения предоставляют временные освобождения, которые применяются для устранения последствий для финансовой отчетности в случаях, когда межбанковская ставка предложения (IBOR) заменяется альтернативной практически безрисковой процентной ставкой. Поправки предусматривают следующее:

- упрощение практического характера, согласно которому изменения договора или изменения денежных потоков, непосредственно требуемые реформой, должны рассматриваться как изменения плавающей процентной ставки, эквивалентные изменению рыночной процентной ставки;
- допускается внесение изменений, требуемых реформой IBOR, в определение отношений хеджирования и документацию по хеджированию без прекращения отношений хеджирования;

- организациям предоставляется временное освобождение от необходимости соблюдения требования относительно отдельно идентифицируемых компонентов в случаях, когда инструмент с безрисковой процентной ставкой определяется по усмотрению организации в качестве рискового компонента в рамках отношений хеджирования.

Группа рассмотрела данные изменения к стандартам при подготовке настоящей консолидированной финансовой отчетности. Изменения к стандартам не оказали существенного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

*б) Изменения к существующим стандартам, не вступившие в силу, применяемые Группой досрочно*

Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности», классификация обязательств на краткосрочные и долгосрочные, выпущены 23.01.2020 и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты. Данные поправки ограниченной сферы применения уточняют, что обязательства классифицируются на краткосрочные и долгосрочные в зависимости от прав, существующих на конец отчетного периода. Обязательства являются долгосрочными, если по состоянию на конец отчетного периода организация имеет существенное право отложить их погашение как минимум на 12 месяцев. Руководство стандарта более не содержит требования о том, что такое право должно быть безусловным.

Группа применяет данные поправки к МСФО (IAS) 1, начиная с 1 января 2021 года.

*в) Изменения к существующим стандартам, не вступившие в силу и не применяемые Группой досрочно*

Ряд изменений к стандартам вступает в силу в отношении годовых периодов, начинающихся с 1 апреля 2021 года или после этой даты. В частности, Группа не применила досрочно следующие изменения к стандартам:

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

Выпущены в марте 2021 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 апреля 2021 года или после этой даты. Изменения продлевают ранее действующие уступки по договорам аренды в связи со вспышкой COVID-19, которые были выпущены в мае 2020 года и вступили в силу в отношении годовых отчетных периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты, и позволяют арендаторам в качестве практической целесообразности не оценивать, считаются ли конкретные уступки по договорам аренды, являющиеся прямым следствием пандемии COVID-19, модификациями договоров аренды, и вместо этого учитывать эти уступки по договорам аренды, как если бы они не были модификациями договоров аренды. Изменения не затрагивают арендодателей.

– *Изменения к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты»*

Выпущены в мае 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты. Изменения уточняют, какие затраты учитываются при оценке того, существенно ли отличаются условия нового или модифицированного финансового обязательства от условий первоначального финансового обязательства.

– *Изменения к МСФО (IAS) 37 «Оценочные обязательства, условные обязательства и условные активы»*

Выпущены в мае 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты. Изменения уточняют, какие затраты включаются в оценку затрат на выполнение обязанностей по договору с целью определения его как обременительного.

- *Изменения к МСФО (IAS) 16 «Основные средства»*  
Выпущены в мае 2020 года и применяются для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2022 года или после этой даты. Изменения запрещают вычитать из первоначальной стоимости основных средств суммы, полученные от продажи продукции, произведенной в период подготовки актива для использования по назначению. Вместо этого такие доходы от продаж и соответствующие затраты признаются в составе прибыли или убытка.
- *Изменения к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»*  
Выпущены в феврале 2021 года и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. Изменения уточняют, как следует применять концепцию существенности при принятии решений о раскрытии учетной политики.
- *Изменения к МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки»*  
Выпущены в феврале 2021 года и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. Изменения уточняют, как отличить изменения бухгалтерских оценок от изменений учетной политики.
- *Изменения к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль»*  
Выпущены в мае 2021 года и вступают в силу для годовых отчетных периодов, начинающихся с 1 января 2023 года или после этой даты. Изменения уточняют, что освобождение от признания не применяется к операциям, которые при первоначальном признании приводят к возникновению одинаковых налогооблагаемых и вычитаемых временных разниц.

В настоящее время Группа проводит оценку того, как данные изменения, не вступившие в силу и не применяемые Группой досрочно, повлияют на ее финансовое положение и результаты деятельности.

### 3. Существенные учетные суждения и оценки

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

#### *Основные средства*

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

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

#### *Инвестиционная недвижимость*

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

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

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

#### *Аренда*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина начисленной амортизации на 31 декабря 2020 года – 1 752 тыс. руб.

Остаточная стоимость на 31 декабря 2020 года – 6 712 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.

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

#### *Запасы*

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

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

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

#### *Гудвил*

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

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

дохода на дату приобретения.

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

#### Налоговое законодательство

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

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

	<u>На 31 декабря 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
Болгарский лев	42.9487	46.3083
Евро	84.0695	90.6824

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

	<u>За год, закончившийся</u>	
	<u>31 декабря 2021</u>	<u>31 декабря 2020</u>
Болгарский лев	44.5794	42.1527
Евро	87.1918	82.4433

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

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

#### 4. Финансовые инструменты и управление рисками

Деятельность Группы подвержена следующим финансовым рискам:

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

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

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, если в данном примечании не утверждается иное.

##### (i) Основные финансовые инструменты

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

	Прим.	<u>На 31 декабря 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	10	104 084	104 084
Займы выданные	11	148 496	161 223
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		5 833	12 132
Денежные средства и их эквиваленты	13	4 025	1 816
<b>Финансовые обязательства</b>			
Займы полученные	15	753 987	707 863
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	17	640 125	726 135

##### (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 долевыми инструментами, которые удерживаются в рамках бизнес-моделей, цель которых достигается как путем получения предусмотренных договором денежных потоков, так и путем продажи финансовых активов, и ожидается, что они приведут к возникновению денежных потоков, являющихся исключительно платежами в счет основной суммы долга и процентов.

Прибыль или убыток, относящиеся к данной категории финансовых инструментов, признаются в составе прочего совокупного дохода, за исключением прибыли или убытка от обесценения, процентных доходов и курсовых разниц, которые признаются в составе прибыли или убытка. Когда финансовый инструмент выбывает, накопленные прибыли или убытки, ранее признанные в прочем совокупном доходе, реклассифицируются из состава капитала в состав прибыли или убытка в 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 долевыми инструментами 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 2021 года и на 31 декабря 2020 года Группой применялись требования МСФО (IFRS) 9 в отношении



обесценения финансовых активов на основе данных, которые определяются для прогнозирования риска убытка.

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

В отношении задолженности по выданным займам Группой учитывалось финансовое положение контрагентов, которое, по мнению руководства, является надежным. На 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 года указанная задолженность не является просроченной, обязательства по начисленным к получению процентам в отчетном и предыдущих периодах исполнялись заемщиками своевременно.

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

	<b>За год, закончившийся</b>	
	<b>31 декабря 2021</b>	<b>31 декабря 2020</b>
<b>Финансовые активы</b>		
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	(264)	(541)

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

#### *Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 31 декабря 2021 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 4 025 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года – 1 816 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 2021 года и 31 декабря 2020 года Группой не создавался. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов, что имеющиеся у нее денежные средства и их эквиваленты имеют низкий кредитный риск.

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

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

По долевым инструментам, имеющимся в Группе по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 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 2021 года и 31 декабря 2020 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 2021 года и 31 декабря 2020 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	11	143 964	155 540
Торговая и иная дебиторская задолженность		1 246	7 826
Краткосрочные займы от третьих лиц	15	86	414
Прочая торговая кредиторская задолженность	17	215	2 686
<i>Выраженные в Евро</i>			
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования	17	619 280	691 576

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, 23.1, 23.2 и 24.

### Риск ликвидности

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

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

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

## 5. Основные средства

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>5 062</b>	<b>1 157 130</b>
Поступления	-	-	-
Переоценка основных средств	457 772	-	457 772
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	(124)	(124)
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 609 839</b>	<b>4 938</b>	<b>1 614 777</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	-	(399)	(399)
Начисленная амортизация	-	(72)	(72)
<b>На 31 декабря 2021</b>	-	<b>(471)</b>	<b>(471)</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 663</b>	<b>1 156 731</b>
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 609 839</b>	<b>4 466</b>	<b>1 614 306</b>

В составе основных средств по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года отражена часть площади (76 034 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), которая в соответствии с проектом строительства не предназначена для строительства недвижимости в целях продажи или сдачи в аренду. Балансовая стоимость указанной части площади земельных участков по состоянию на 31 декабря 2021 года 1 609 839 тыс. руб. и 31 декабря 2020 года составляет 1 152 068 тыс. руб.

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

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

В 2021 году Общество произвело переоценку земельных участков на основании результатов независимой оценки имущества Общества. Сумма дооценки балансовой стоимости земельных участков за 2021 год составила 563 858 тыс. руб.

#### 6. Инвестиционная недвижимость

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 702 594</b>	<b>196 042</b>	<b>1 898 636</b>
Поступления	-	17 744	17 744
Выбытие	(22 166)	(15 518)	(37 685)
Изменение справедливой стоимости инвестиционной собственности	28 907	-	28 907
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(83 809)	-	(83 809)
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 625 526</b>	<b>198 268</b>	<b>1 823 793</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	-	<b>(1 177)</b>	<b>(1 177)</b>
Начисленная амортизация	-	(65)	(65)
Выбытие	-	1 242	1 242
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2020</b>	<b>1 702 594</b>	<b>194 865</b>	<b>1 897 459</b>
<b>На 31 декабря 2021</b>	<b>1 625 526</b>	<b>198 268</b>	<b>1 823 793</b>

В составе инвестиционной недвижимости по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года отражены площади земельных участков, которые Группа планирует использовать для строительства и сдачи в аренду объектов инвестиционной собственности, в том числе, земельные участки, расположенные в Республике Болгария (г. Банско, обл. Благоевград - 370 641 кв. м, с. Тюленово, Община Шабла – 383 700 кв. м), часть площади (20 923 кв. м) земельных участков общей площадью 108 640 кв. м, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань).

Также в стоимости инвестиционной недвижимости капитализируется в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям в сумме 198 266 тыс. руб. на 31 декабря 2021 года (180 522 тыс. руб. на 31 декабря 2020 года), которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов инвестиционной недвижимости в общей стоимости проекта капитального строительства.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, - 370 641 кв. м), принадлежащих дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 31 декабря 2021 года 990 268 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года 1 067 730 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

**Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года**

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

применением рыночного метода и составляет по состоянию на 31 декабря 2021 года 81 130 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года 87 476 тыс. руб.

Справедливая стоимость части площади земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - 20 923 кв. м), составляет по состоянию на 31 декабря 2021 года 554 128 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года - 525 221 тыс. руб. Справедливая стоимость указанной части земельных участков по состоянию на 31 декабря 2021 года отражена в консолидированном отчете о финансовом положении в размере рыночной стоимости, определенной по состоянию на 24 декабря 2021 года согласно отчету независимого оценщика от 24 декабря 2021 года.

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

## 7. Активы, переданные в обеспечение

Земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Патриса Лумумбы по состоянию на 31 декабря 2021 года и 31 декабря 2020 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 2 338 477 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года - 2 522 422 тыс. руб.).

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

## 8. Гудвил

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

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

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

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения:

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

По состоянию на 31 декабря 2021 года признаков обесценения гудвила не выявлено, поскольку возмещаемая стоимость гудвила в размере превышения доли Группы в чистых активах дочерней организации превышает балансовую стоимость гудвила.

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
Гудвил, стоимость на начало периода	87 190	66 730
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	(6 326)	20 460
<b>Гудвил</b>	<b>80 865</b>	<b>87 190</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 2021 года 278 327 тыс. руб., на 31 декабря 2020 года - 298 437 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 2021 года и на 31 декабря 2020 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 2021 года и на 31 декабря 2020 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 2021 года и на 31 декабря 2020 года, акции не котируются на рынке ценных бумаг.

По состоянию на 31 декабря 2021 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 2021	На 31 декабря 2020
Долгосрочный заем третьим лицам, в российских рублях	4 532	5 455
Краткосрочные займы третьим лицам, в российских рублях	145	229
Краткосрочные займы третьим лицам, в болгарских левах	143 819	155 540
	<b>148 496</b>	<b>161 223</b>

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 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 конца 2022 года, процентные ставки предусмотрены в диапазоне от 4.0% до 6.0%.

### 12. Запасы

	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
Земельные участки в Российской Федерации	155 920	163 042
Прочие запасы	235 581	214 498
	<b>391 501</b>	<b>377 540</b>

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

В составе прочих запасов отражается в качестве затрат на строительство доля накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям, которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в общей стоимости проекта строительства и составляет на 31 декабря 2021 года 235 581 тыс. руб. (на 31 декабря 2020 года - 214 486 тыс. руб.).

### 13. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	1 482	1 620
Денежные средства на банковских счетах, в евро	2 318	
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	215	185
Денежные средства в кассе, в российских рублях	11	11
	<b>4 025</b>	<b>1 816</b>

### 14. Акционерный капитал

	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
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 2021 года дополнительное размещение обыкновенных именных акций не осуществлялось.

Номинальная стоимость дополнительно разрешенных к выпуску привилегированных акций не должна превышать 25 (двадцать пять) процентов от акционерного капитала. По состоянию на 31 декабря 2021 года привилегированные акции не размещались.

### 15. Кредиты и займы полученные

	На 31 декабря 2021	На 31 декабря 2020
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	545 192	607 192
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	38 230	38 230
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	8 949	5 585
Долгосрочные займы от третьих лиц, в Евро	60 489	39 029
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в Евро	-	-
Долгосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	5 748	7 107
Краткосрочный облигационный заем в российских рублях	63 666	-
Краткосрочный кредит, в российских рублях	20 000	-
Краткосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	84	-
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	90	324
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	4	90
Краткосрочные проценты по займам, в Евро	1 761	347
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	8 940	9 085
Краткосрочные обязательства по аренде, в российских рублях	841	874
	<b>753 987</b>	<b>707 863</b>

Обязательства по размещенным Группой биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.2015) в сумме основного долга отражены в консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных и краткосрочных обязательств. Величина долгосрочной части обязательств по состоянию на 31 декабря 2021 года составляет 553 853 тыс. руб., краткосрочной части – 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 капитализируется Группой в качестве затрат на строительство объектов, предназначенных для передачи в аренду или продажи, и отражается в консолидированном отчете о финансовом положении соответственно в составе инвестиционной недвижимости и запасов.

Окончательный срок погашения облигаций – 2 апреля 2026 года. Согласно принятому Группой в феврале 2020 года решению, одобренному общим собранием владельцев облигаций, были внесены изменения в условия размещения облигаций, согласно которым погашение номинальной стоимости облигаций осуществляется, начиная с 7 апреля 2022 года два раза в год равными платежами по 10.31 % от номинальной стоимости облигаций. Ставка по купонному периоду, начиная с даты выпуска облигаций с 9 апреля 2020 года - 9.2 %, с 8 апреля 2021 года – 6.3%. Купонный период составляет 181 день.

### 16. Отложенные налоги

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

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	(3 216)	(8 632)
Расход по налогу на прибыль	<b>(3 216)</b>	<b>(8 632)</b>



ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 2021 год и 2020 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 2021	%	31 декабря 2020	%
<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(14 957)</b>	<b>100%</b>	<b>(152 469)</b>	<b>100.0</b>
Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), по ставке 20%	2 991	20.0	30 494	20.0
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	(410)	2.7	(455)	0.3
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(5 599)	37.4	17 154	11.3
Увеличение отложенного налогового актива	3 976	26.6	-	-
Увеличение отложенного налогового обязательства	7 730	51.7	(10 964)	7.2
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(2 118)	14.2	-	-
Налоговый эффект расходов, не включаемых в налогооблагаемую прибыль	(9 786)	65.4	(55 422)	29.4
<b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>	<b>(3 216)</b>	<b>19.9</b>	<b>(8 632)</b>	<b>5.7</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 31 декабря 2021 года и на 31 декабря 2020 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 2021 года и на 31 декабря 2020 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

	На 31 декабря 2021	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2020
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(68 911)	-	(5 363)	(74 274)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)	(76 299)	7 730	-	(68 568)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	52 518	210	-	52 366
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	1 408	209	-	1 200
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(91 253)</b>	<b>7 312</b>	<b>(5 363)</b>	<b>(89 277)</b>

## ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Примечания, являющиеся частью консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2021 года

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

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

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

### 17. Прочая кредиторская задолженность

	<u>На 31 декабря 2021</u>	<u>На 31 декабря 2020</u>
<i>Долгосрочные обязательства</i>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	26 844	25 503
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	592 436	666 072
<i>Краткосрочные обязательства</i>		
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	94	31 304
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левах	215	2 687
Прочая кредиторская задолженность	24 871	3 429
	<u><b>644 460</b></u>	<u><b>728 995</b></u>

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 настоящей консолидированной финансовой отчетности долгосрочные обязательства по договорам цессии, выраженные в российских рублях и Евро, отражены по приведенной (дисконтированной) величине и составляют на 31 декабря 2021 года 26 844 тыс. руб. и 592 436 тыс. руб. соответственно (на 31.12.2020 – 25 503 тыс. руб. и 666 072 тыс. руб. соответственно). Для целей дисконтирования использовались ставки бескупонной доходности государственных облигаций Российской Федерации с соответствующими сроками погашения (от 5.19% до 5.67%).

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

## 18. Финансовые доходы и расходы

	За год, закончившийся	
	31 декабря 2021	31 декабря 2020
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	505	2 397
Эффект дисконтирования долгосрочной кредиторской задолженности	(31 439)	9 273
Процентные расходы по займам полученным	(22 189)	(6 859)
Финансовый расход по аренде	(269)	(283)
<b>Чистый финансовый расход, признанный в прибылях и убытках</b>	<b>(53 393)</b>	<b>4 528</b>

## 19. Операции со связанными сторонами

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

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

Вышестоящей материнской организацией, представляющей в открытом доступе 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».

В отчетном периоде Группой осуществлялись следующие операции с основным обществом ЕООД «ЕСКАНА РУСИЯ»:

- погашение кредиторской задолженности перед основным обществом в размере 31 397 тыс. руб., возврат основным обществом займа выданного в размере 15 тыс. руб.;
- 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 2021 года сумма основного долга Группы и начисленных процентов по займу полученному составляет 5 885 тыс. руб. и 56 тыс. руб. соответственно);
- получение от основного общества займа в сумме 214 700 Евро сроком до 7 апреля 2031 года по ставке 5% годовых (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).

### *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 2021 года, составила 7 934 тыс. руб. (за год, закончившийся 31 декабря 2020 года – 6 032 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

## 20. Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

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

Уровень 3 – исходные данные, не наблюдаемые на рынке.

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

На 31 декабря 2021	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость			Итого
		Уровень 1	Уровень 2	Уровень 3	
<b>Финансовые активы:</b>					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084			104 084	104 084
Займы выданные	148 496			148 496	148 496
Денежные средства и их эквиваленты	4 025	4 025			4 025
<b>Финансовые обязательства:</b>					
Облигационный займ	617 798			617 798	617 798
Кредиты	20 000			20 000	20 000
Займы полученные	109 774			109 774	109 774
Долгосрочная кредиторская задолженность	619 280			619 280	619 280
<b>На 31 декабря 2020</b>					
<b>Финансовые активы:</b>					
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	104 084			104 084	104 084
Займы выданные	161 223			161 223	161 223
Денежные средства и их эквиваленты	1 816	1 816			1 816
<b>Финансовые обязательства:</b>					
Облигационный займ	616 277			616 277	616 277
Займы полученные	83 606			83 606	83 606
Долгосрочная кредиторская задолженность	691 576			691 576	691 576

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.

## 21. Информация по сегментам

Операционная деятельность Группы относится к одному сегменту – инвестиционная деятельность.

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

Ниже представлена информация о внеоборотных активах Группы по географическим сегментам:

<i>Вид актива</i>	<i>Российская Федерация</i>	<i>Республика Болгария</i>	<i>Итого</i>
<b>Внеоборотные активы на 31.12.2021</b>	<b>2 433 783</b>	<b>1 112 933</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	68 672	39 944	108 616
<b>Внеоборотные активы на 31.12.2020</b>	<b>2 015 232</b>	<b>1 155 207</b>	<b>3 170 439</b>
в т.ч.			-
основные средства*	1 155 018	1 713	1 156 731
инвестиционная недвижимость	742 251	1 155 207	1 897 457
долгосрочные финансовые активы	69 580	39 958	109 538

\*включая актив в форме права пользования

## 22. Деятельность в условиях распространения COVID-19

В 2021 году негативное влияние COVID-19 на мировую экономику продолжалось. В совокупности с другими факторами данные события повлекли повышенную волатильность на финансовых рынках, снижение доступности капитала и увеличение его стоимости, а также неопределенность относительно дальнейшего экономического роста, что негативно влияет на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы.

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

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

## 23. События после отчетной даты

### 23.1 Решение о размере процентной ставки по купону, подлежащему выплате по биржевым облигациям

Решением Компании (Приказ № 1-КД от 31.03.2022) процентная ставка по тринадцатому купону биржевых облигаций (идентификационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.15, ISIN RU000AOJWCW9), подлежащего выплате 06 октября 2022 года, установлена в размере 9 процентов годовых.

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

В период между 31 декабря 2021 года и датой подписания настоящей консолидированной годовой финансовой отчетности, а именно 7 апреля 2022 года Компанией не погашены краткосрочные обязательства по выплате двенадцатого купона и части номинальной стоимости эмитированных Компанией биржевых облигаций в размере 72 606 тыс. руб. Организатор торгов присвоил облигациям Компании категорию «Д», а с 26 апреля 2022 года ограничил дефолтными режимами торги облигациями ПАО «ИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ».

### 23.3 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 ряд других ограничительных мер.

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

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

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

В связи с увеличением в конце февраля 2022 года ключевой ставки ЦБ РФ АО ИК БАНК в одностороннем порядке увеличил процентную ставку по предоставленным Компании заемным средствам в сумме 20 000 тыс. рублей до 24,5%, 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.

Группа квалифицирует указанные обстоятельства как некорректирующие события после отчетной даты. На текущий момент времени у Группы отсутствует возможность оценить в денежном выражении последствия влияния санкций.

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

В период между 31 декабря 2021 года и датой подписания годовой консолидированной финансовой отчетности, а именно 7 апреля 2022 года Компанией не погашены краткосрочные обязательства по выплате двенадцатого купона и части номинальной стоимости эмитированных Компанией биржевых облигаций в общей сумме 72 606 тыс. руб. В связи с этим организатор торгов присвоил облигациям Компании категорию «Д», а с 26 апреля 2022 года ограничил дефолтными режимами торги облигациями ПАО «ИНВЕСТ ДЕВЕЛОПМЕНТ».

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

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

Группой получены уведомления (вейверы) от владельцев облигаций об отсутствии намерений по предъявлению требований о досрочном погашении облигаций, а также подтверждение согласия и безотзывного намерения подтвердить внесение эмитентом изменений в решение о выпуске биржевых облигаций и проспект эмиссии в отношении пролонгации сроков погашения номинальной стоимости облигаций и величины выплаты купонного дохода.

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