

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточная сокращенная  
консолидированная финансовая отчетность по  
состоянию на 30 июня 2020 года и за шесть  
месяцев, закончившихся на указанную дату, с  
заключением по результатам обзорной проверки**

## Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2020 года	4
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	7
Указатель к примечаниям, являющимся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	8
Примечания, являющиеся частью промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	9

---

АО «Энерджи Консалтинг»

117630, город Москва, улица Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 96.

Телефон: +7 (495) 230-03-10. Факс: +7 (495) 230-03-11. E-mail: [info@ec-group.ru](mailto:info@ec-group.ru). Сайт: [www.hlbec.ru](http://www.hlbec.ru)

## **ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ ФИНАНСОВОЙ ИНФОРМАЦИИ**

### **Акционерам и Совету директоров ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ» (ОГРН 1147746431469, строение 1, дом 20, Ленинградский проспект, Москва, 125040) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2020 года и соответствующих связанных с ним промежуточных сокращенных консолидированных отчетов о совокупном доходе, об изменениях в капитале и о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний, состоящих из краткого изложения основных положений учетной политики и прочей пояснительной информации (далее – промежуточная финансовая информация).

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

### **Объем обзорной проверки**

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

### **Вывод**

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и иными применимыми Международными стандартами финансовой отчетности, в установленном порядке признанными для применения на территории Российской Федерации.

Руководитель задания по аудиту,  
по результатам которого составлено настоящее  
аудиторское заключение независимого аудитора

«8» сентября 2020 года



Е.И. Потрусова

Акционерное общество «Энерджи Консалтинг»,  
Государственный регистрационный номер 1047717034640.  
Место нахождения: 117630, г. Москва, ул. Обручева, дом 23, корпус 3, пом XXII, ком 96.  
Член саморегулируемой организации аудиторов Ассоциация «Содружество» (ААС), основной  
регистрационный номер (ОРНЗ) 11906106131.



**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	На 30 июня 2020 (не аудировано)	На 31 декабря 2019
<b>АКТИВЫ</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			3
Нематериальные активы		-	1 156 401
Основные средства	5,7	1 156 542	1 602 406
Инвестиционная недвижимость	6,7,9	1 734 654	7 617
Актив в форме права пользования	10	7 211	66 730
Гудвил	8	75 741	104 084
Финансовые активы	11	104 084	54 684
Займы выданные	12	26 340	
<b>Итого внеоборотные активы</b>		<b>3 104 572</b>	<b>2 991 925</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Запасы	13	364 109	348 595
Займы выданные	12	140 295	126 015
Авансы выданные		1 472	882
Налог на прибыль уплаченный		491	491
Прочая дебиторская задолженность	4	13 028	10 861
Денежные средства и их эквиваленты	14	173	1 176
<b>Итого оборотные активы</b>		<b>519 568</b>	<b>488 020</b>
<b>Итого активы</b>		<b>3 624 140</b>	<b>3 479 945</b>
<b>КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Капитал</b>			
Акционерный капитал	15	2 110 524	2 110 524
Резерв пересчета иностранной валюты		(13 447)	(120 323)
Накопленный совокупный убыток		(161 556)	(91 016)
<b>Капитал, приходящийся на акционеров Компании</b>		<b>1 935 521</b>	<b>1 899 185</b>
Неконтролирующая доля участия	9	259 227	228 782
<b>Итого капитал</b>		<b>2 194 748</b>	<b>2 127 967</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>			
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	16,19	656 135	653 355
Отложенные налоговые обязательства	17	53 859	63 412
Прочая кредиторская задолженность	18	648 703	575 409
<b>Итого долгосрочные обязательства</b>		<b>1 358 697</b>	<b>1 292 176</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Кредиты и займы	16	13 868	13 571
Авансы полученные		122	122
Обязательства по прочим налогам		17 869	11 015
Прочая кредиторская задолженность	18	38 804	35 082
Резервы		32	12
<b>Итого краткосрочные обязательства</b>		<b>70 695</b>	<b>59 802</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>1 429 392</b>	<b>1 351 978</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>3 624 140</b>	<b>3 479 945</b>

В.Б. Штерянов  
Генеральный директор  
« 8 » сентября 2020 года

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о совокупном доходе  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

(в тысячах российских рублей)

		За шесть месяцев, закончившихся	
Прим.		30 июня 2020 года (не аудировано)	30 июня 2019 года (не аудировано)
<b>Общие и административные расходы</b>			
	Прочие доходы	2 979	6 244
	Расходы по земельному налогу и налогу на имущество	(7 122)	(7 509)
	Расходы на аудиторские и консалтинговые услуги	(1 800)	(4 195)
	Материальные расходы	(1 993)	(3 096)
	Расходы на оплату труда и страховые взносы	(2 350)	(2 205)
4	Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	(2 189)	(264)
	Прочие расходы	(1 391)	(1 736)
	<b>Операционный убыток</b>	<b>(13 866)</b>	<b>(12 761)</b>
19	Финансовые доходы	1 830	7 741
19	Финансовые расходы	(1 982)	(917)
	Курсовые разницы	(73 982)	7 926
	<b>Убыток до налогообложения</b>	<b>(88 000)</b>	<b>1 988</b>
17	Расход по налогу прибыль	17 025	(6 275)
	<b>Итого убыток за период</b>	<b>(70 975)</b>	<b>(4 287)</b>
<b>Прочий совокупный доход/ (убыток):</b>			
<b>Статьи, которые впоследствии могут быть реклассифицированы в состав прибыли или убытка:</b>			
	Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	106 876	(49 033)
	<b>Итого совокупный доход/ (убыток) за период</b>	<b>35 901</b>	<b>(53 320)</b>
<b>Убыток, причитающийся:</b>			
	- акционерам Компании	(70 540)	(4 287)
	- неконтролирующей доле участия	(435)	-
		<b>(70 975)</b>	<b>(4 287)</b>
<b>Итого совокупный доход/ (убыток), причитающийся:</b>			
	- акционерам Компании	36 336	(53 320)
	- неконтролирующей доле участия	(435)	-
		<b>35 901</b>	<b>(53 320)</b>

ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

(в тысячах российских рублей)

	Прим.	За шесть месяцев, закончившихся	
		30 июня 2020 года (не аудировано)	30 июня 2019 года (не аудировано)
<b>Операционная деятельность:</b>			
Убыток до налогообложения		(88 000)	1 988
<i>Корректировки:</i>			
Амортизация внеоборотных активов		639	621
Курсовые разницы		75 349	(13 070)
Финансовые доходы		(1 830)	(7 741)
Финансовые расходы		1 982	917
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в оборотном капитале и налоге на прибыль</b>		<b>(11 860)</b>	<b>(17 285)</b>
Увеличение запасов		-	-
Увеличение/(уменьшение) авансов выданных		(591)	494
Увеличение авансов полученных		-	(691)
Уменьшение прочей дебиторской задолженности		(2 168)	(53)
Увеличение (уменьшение) прочей кредиторской задолженности	18	3 035	9 418
Изменение обязательств по прочим налогам		6 854	(66 394)
<b>Итого денежные потоки от операционной деятельности до изменений в налоге на прибыль</b>		<b>7 130</b>	<b>(57 225)</b>
Платежи по налогу на прибыль		-	-
<b>Чистый поток денежных средств по операционной деятельности</b>		<b>(4 730)</b>	<b>(74 511)</b>
<b>Инвестиционная деятельность:</b>			
Выплаты по приобретению инвестиционной недвижимости и основных средств		-	(667)
Выдача займов	12	-	(6 881)
Возврат займов	12	3 706	76 967
Проценты полученные	19	-	8 383
В связи с приобретением акций других организаций (долей участия)	11	-	-
<b>Чистое движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>		<b>3 706</b>	<b>77 802</b>
<b>Финансовая деятельность:</b>			
Платежи по финансовой деятельности (аренда)		-	(925)
Поступления от кредитов и займов	16	-	47 388
Погашение кредитов и займов	16	-	(1 640)
Проценты, уплаченные по кредитам и займам	16	-	(49 735)
<b>Чистое движение денежных средств по финансовой деятельности</b>		<b>-</b>	<b>(4 912)</b>
Влияние изменений валютных курсов на денежные средства и их эквиваленты		21	(263)
<b>Чистое увеличение денежных средств и их эквивалентов</b>		<b>(1 024)</b>	<b>(1 621)</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на начало периода</b>	14	<b>1 176</b>	<b>2 049</b>
<b>Денежные средства и их эквиваленты на конец периода</b>	14	<b>173</b>	<b>165</b>

**ПАО «ИНВЕСТ-ДЕВЕЛОПМЕНТ»**

**Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в собственном капитале за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

*(в тысячах российских рублей)*

	<b>Акционерный капитал</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 2019 года</b>	<b>2 110 524</b>	<b>7 767</b>	<b>(8 450)</b>	<b>2 109 841</b>	<b>-</b>	<b>2 109 841</b>
<b>Совокупный доход/(расход) за период</b>						
Убыток за период	-	-	(4 287)	(4 287)	-	(4 287)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	(49 033)	-	(49 033)	-	(49 033)
<b>Остаток на 30 июня 2019 года (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(41 266)</b>	<b>(12 737)</b>	<b>2 056 521</b>	<b>-</b>	<b>2 056 521</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>
<b>Совокупный доход/(расход) за период</b>						
Убыток за период	-	-	(70 540)	(70 540)	-	(70 540)
Изменение резерва курсовых разниц от пересчета в валюту представления отчетности	-	106 876	-	106 876	30 880	137 756
Неконтролирующая доля участия в дочерних компаниях за отчетный период	-	-	-	-	(435)	(435)
<b>Остаток на 30 июня 2019 года (неаудировано)</b>	<b>2 110 524</b>	<b>(13 447)</b>	<b>(161 556)</b>	<b>1 935 521</b>	<b>259 227</b>	<b>2 194 748</b>

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

---

1.	Общая информация о Группе и ее деятельности .....	9
2.	Основа подготовки финансовой отчетности и основные принципы учетной политики .....	10
3.	Существенные учетные суждения и оценки.....	12
4.	Финансовые инструменты и управление рисками .....	14
5.	Основные средства .....	19
6.	Инвестиционная недвижимость .....	20
7.	Активы, переданные в обеспечение .....	21
8.	Объединения бизнесов, заверенные в предыдущие периоды.....	21
9.	Объединения бизнесов в прошлом отчетном периоде.....	21
10.	Активы в форме права пользования и обязательства по аренде.....	22
11.	Финансовые активы .....	23
12.	Займы выданные .....	23
13.	Запасы.....	24
14.	Денежные средства и их эквиваленты .....	24
15.	Акционерный капитал.....	24
16.	Кредиты и займы полученные .....	25
17.	Отложенные налоги .....	25
18.	Прочая кредиторская задолженность .....	27
19.	Финансовые доходы и расходы.....	27
20.	Операции со связанными сторонами .....	28
21.	События после отчетной даты .....	28



## 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.

Аktionерами Компании по состоянию на 30 июня 2020 года являются:

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

Бенефициарными владельцами Компании по состоянию на 30 июня 2020 года являются физические лица, граждане Республики Болгария - Евстатиен Венцеслав Стоянов с долей участия 75,64 % и Стоянов Стоян с долей участия 24,6 %.

Компания имеет контролирующие доли владения в следующих дочерних организациях по состоянию на 30 июня 2020 года и на 31 декабря 2019 года:

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

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

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

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с требованиями Международного стандарта финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее – МСФО (IAS) 34). Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не включает всей информации и раскрытий и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью за шесть месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года, подготовленной в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности, международными стандартами бухгалтерского учета и интерпретациями (далее совместно – МСФО).

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

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

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

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

#### *Основа оценки*

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

#### *Консолидация*

Дочерними компаниями 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 компаний осуществляется с даты перехода контроля к Группе и прекращается с даты утраты контроля.

Для учета объединений бизнеса, в которых участвует Группа, применяется метод приобретения.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

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 компании и справедливой стоимости любой имевшейся ранее доли в компании 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 приобретенного дочернего предприятия, то разница отражается непосредственно в составе прибыли или убытка за год.

Все операции между компаниями 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. Основные принципы учетной политики**

Основные положения учетной политики, оценки и суждения, применяемые в процессе подготовки данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, не отличаются от основных положений учетной политики, оценок и суждений, применяемых при подготовке консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года, за исключением применения новых стандартов, вступивших в силу с 1 января 2020 года.

### ***Применение новых и пересмотренных МСФО***

#### *а) Новые интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2020 года*

Группа рассмотрела перечисленные ниже интерпретации и поправки к стандартам. Разъяснения и изменения не оказали существенного влияния на настоящую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

- *Поправки к Концептуальным основам финансовой отчетности* (выпущены 29 марта 2018 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).
- *Определение бизнеса – Поправки к МСФО (IFRS) 3* (выпущенные 22 октября 2018 года и действующие в отношении приобретений с начала годового отчетного периода, начинающегося 1 января 2020 года или после этой даты). Данные поправки вносят изменение в определение бизнеса.
- *Определение существенности – Поправки к МСФО (IAS) 1 и МСФО (IAS) 8* (выпущенные 31 октября 2018 года и действующие в отношении годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 или после этой даты). Данные поправки уточняют определение существенности и применение этого понятия с помощью включения рекомендаций по определению, которые ранее были представлены в других стандартах МСФО.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

---

- Реформа базовой процентной ставки - Поправки к МСФО (IFRS) 9, М СФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 26 сентября 2019 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2020 года или после этой даты).

*b) Новые стандарты, интерпретации и поправки, которые были выпущены, но не вступили в силу*

Следующие поправки к стандартам и разъяснения, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно:

- Ежегодные усовершенствования Международных стандартов финансовой отчетности, 2018-2020 гг. - Поправки к МСФО (IFRS) 1, МСФО (IFRS) 9, МСФО (IFRS) 16 и МСФО (IAS) 41, а также уточняющие поправки к МСФО (IAS) 16, МСФО (IAS) 37 и МСФО (IFRS) 3 (выпущены 14 мая 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты).

Руководство Группы не ожидает, что данные изменения окажут существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность.

### **3. Существенные учетные суждения и оценки**

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

#### *Основные средства*

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

В составе основных средств Группа отражает площади земельных участков, которые в соответствии с проектами на строительство не относятся к площади застройки под объекты недвижимости, предназначенных 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 промежуточном сокращенном 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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

---

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.

#### *Запасы*

Запасы первоначально признаются по себестоимости, а впоследствии по наименьшей из себестоимости и возможной чистой стоимости продаж. Себестоимость включает совокупные затраты на покупку, стоимость переработки 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 для реализации проекта по строительству - пропорционально стоимости строительства объектов, предназначенных для продажи. Информация раскрыта в Примечании 13.

#### *Гудвил*

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

Гудвил капитализируется как нематериальный актив с отнесением любых обесценений балансовой стоимости в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о 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 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. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года, предшествующих году, в котором вынесены решения о проведении проверки. В настоящий момент 2017-2019 годы остаются открытыми для налоговой проверки Группы.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

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

*Пересчет иностранной валюты*

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

	<u>На 30 июня 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
Болгарский лев	40.2273	35.4415
Евро	78.6812	69.3406

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

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2020</u>	<u>30 июня 2019</u>
Болгарский лев	39.0864	37.7534
Евро	76.4653	73.2364

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 любая коммерческая деятельность, Группа подвержена рискам, возникающим в связи с использованием финансовых инструментов. В данном примечании описываются цели, политика и



**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

процедуры Группы в области управления этими рисками, а также методы, используемые для их оценки. Дальнейшая количественная информация об этих рисках представлена в данной 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.	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
<b>Финансовые активы</b>			
Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход	11	104 084	104 084
Займы выданные	12	166 631	180 699
Торговая дебиторская задолженность и авансы выданные		14 500	11 743
Денежные средства и их эквиваленты	14	173	1 176
<b>Финансовые обязательства</b>			
Займы полученные	16	670 002	666 926
Прочая кредиторская задолженность и авансы полученные	18	687 627	610 613

**(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 и займы выданные и полученные. Ранее данные инструменты также оценивались Группой по амортизированной стоимости.

Вследствие краткосрочного характера перечисленных финансовых инструментов 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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

---

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

Руководство Группы может принять решение, не подлежащее изменению, об отражении изменений справедливой стоимости долевых инструментов в составе прочего совокупного дохода, если инструмент не предназначен для торговли. Руководство Группы приняло 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 убытка в промежуточном сокращенном 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 30 июня 2020 года и на 31 декабря 2019 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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

В отношении задолженности по выданным займам Группой учитывалось финансовое положение контрагентов, которое, по мнению руководства, является надежным. На 30 июня 2020 года и на 31 декабря 2019 года указанная задолженность не является ни просроченной, ни обесцененной.

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

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2020	30 июня 2019
<b>Финансовые активы</b>		
Убыток от обесценения займов, предоставленных третьим лицам	(1 493)	(298)
Убыток от обесценения торговой дебиторской задолженности	(2 189)	(264)
<b>Итого</b>	<b>(3 682)</b>	<b>(562)</b>

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

*Денежные средства и их эквиваленты*

По состоянию на 30 июня 2020 года у Группы имелись денежные средства и их эквиваленты на общую сумму 173 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года – 1 176 тыс. руб.).

Обесценение денежных средств и их эквивалентов оценивалось на основе 12-месячных ожидаемых кредитных убытков и отражает короткие сроки подверженных риску позиций. Резерв под обесценение денежных средств и их эквивалентов по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года Группой не создавался. Группа считает, исходя из внешних кредитных рейтингов контрагентов, 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 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года, которые рассматриваются как долгосрочные стратегические инвестиции в ценные бумаги и оцениваются по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прочего совокупного дохода, не признано убытка от обесценения на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 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),

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

курсах иностранных валют (валютный риск) или других факторов, присущих рынку (прочие ценовые риски).

**Валютный риск**

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

Группа подвержена валютному риску в связи с наличием по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года следующих финансовых активов и обязательств, выраженных в валюте, отличной от функциональной валюты Группы.

	Прим.	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
<i>Выраженные в Болгарских левах</i>			
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	12	136 773	121 706
Торговая и иная дебиторская задолженность		9 494	7 230
Краткосрочные займы от третьих лиц	16	362	319
Прочая торговая кредиторская задолженность	18	4 747	2 764
<i>Выраженные в Евро</i>			
Обязательства перед третьими лицами			
за приобретенные права требования	18	617 399	544 104

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 раскрыта в Примечании 16.

**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.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Политика Группы направлена на обеспечение достаточного количества денежных средств для выполнения своих обязательств при наступлении сроков платежей. Для достижения этой цели Группа стремится поддерживать баланс денежных средств (или согласованных кредитных линий) для соответствия ожидаемым требованиям на период как минимум 45 дней. Группа также стремится снизить риск ликвидности путем установления фиксированных процентных ставок (и, следовательно, денежных потоков) на части ее долгосрочных заимствований.

Информация о сроках погашения финансовых обязательств в соответствии с условиями договоров займа Группы раскрыта в Примечании 16.

**5. Основные средства**

	<b>Земля</b>	<b>Здания и сооружения</b>	<b>Итого</b>
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 660</b>	<b>1 156 727</b>
Поступления	-	-	-
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	-	177	177
<b>На 30 июня 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 836</b>	<b>1 156 904</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	-	(326)	(326)
Начисленная амортизация	-	(36)	(36)
<b>На 30 июня 2020</b>	-	(362)	(362)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 333</b>	<b>1 156 401</b>
<b>На 30 июня 2020</b>	<b>1 152 068</b>	<b>4 474</b>	<b>1 156 542</b>

В составе основных средств на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года отражены земельные участки, расположенные в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань), общей площадью 76 034 кв. м, не предназначенные для строительства недвижимости в целях продажи или сдачи в аренду. Балансовая стоимость земельных участков с учетом реклассификации части площади в 2019 году в соответствии с изменениями в проекте строительства составляет по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года 1 152 068 тыс. руб.

Группа начинает проводить ряд мероприятий по подготовке к продаже земельного участка площадью 90 000 кв. м по адресу: ул. Патриса Лумумбы, г. Казань (юридическая подготовка, санитарно-эпидемиологическая экспертиза, проведение обследования и съемки и прочее).

На момент подписания отчетности Группа оценивает вероятность продажи земельного участка в течение 12 месяцев после отчетной даты как низкую (менее 50%).

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

**6. Инвестиционная недвижимость**

	Земля	Здания и сооружения	Итого
<i>Первоначальная стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 431 510</b>	<b>173 055</b>	<b>1 604 565</b>
Поступления	-	13 057	13 057
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	119 387	-	119 387
<b>На 30 июня 2020</b>	<b>1 550 897</b>	<b>186 112</b>	<b>1 737 009</b>
<i>Амортизация</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	-	(1 270)	(1 270)
Начисленная амортизация	-	(195)	(195)
<b>На 30 июня 2020</b>	-	(2 355)	(2 355)
<i>Чистая балансовая стоимость</i>			
<b>На 31 декабря 2019</b>	<b>1 431 510</b>	<b>170 894</b>	<b>1 602 405</b>
<b>На 30 июня 2020</b>	<b>1 550 897</b>	<b>183 757</b>	<b>1 734 654</b>

В составе инвестиционной недвижимости отражены земельные участки, которые планируется использовать для сдачи в аренду и строительства объектов инвестиционной собственности, в том числе, земельные участки, расположенные в Республике Болгария (г. Банско, обл. Благоевград - площадью 370 641 кв. м, с. Тюленово, Община Шабла – площадью 383 700 кв. м), в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань - площадью 20 923 кв. м, Республика Татарстан, г. Зеленодольск – площадью 8 210 кв. м, Кировская обл., г. Малмыж - площадью 22 572 кв. м).

Также в составе инвестиционной недвижимости капитализируется в качестве затрат на строительство часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям в сумме 169 219 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2020 года и 156 161 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года, которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов инвестиционной недвижимости в общей стоимости строительства, предусмотренного проектом капитального строительства.

В 2019 году Группа приобрела долю участия в дочерней организации АД «Шабла Марина» и получила принадлежащие ей земельные участки, расположенные в Республике Болгария (с. Тюленово, Община Шабла – площадь 383 700 кв. м), Справедливая стоимость земельных участков дочерней организации была подтверждена (в целях сделки по приобретению доли) на основании независимой экспертной оценки (г. Варна) с применением рыночного метода по состоянию на 30 июня 2019 года в размере 1 889 тыс. лев и составляет по состоянию на 30 июня 2020 года 75 989 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2019 года 66 949 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Республике Болгария (г. Банско, площадь 370 641 кв. м), принадлежащие дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС», подтверждена независимым оценщиком, сертифицированным Палатой независимых оценщиков (г. Варна), и составляет по состоянию на 30 июня 2020 года 927 521 тыс. руб., по состоянию на 31 декабря 2019 года 816 749 тыс. руб.

Справедливая стоимость земельных участков, расположенных в Российской Федерации (Республика Татарстан, г. Казань, площадь 20 923 кв. м), подтверждена независимым оценщиком,



**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

сертифицированным Саморегулируемой межрегиональной ассоциацией оценщиков (г. Москва), и составляет по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года 525 221 тыс. руб.

**7. Активы, переданные в обеспечение**

Земельный участок площадью 90 000 кв. м по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Советский район, ул. Патриса Лумумбы по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года находится в залоге. Залоговая стоимость данного земельного участка 27 816 000 Евро, что по состоянию на 30 июня 2020 года составляет 2 188 596 тыс. руб. (на 31 декабря 2019 года - 1 928 778 тыс. руб.).

Долевые инструменты также находятся в залоге. Информация раскрыта в Примечании 11.

**8. Объединения бизнесов, завершенные в предыдущие периоды**

В 2016 году Группа приобрела долю участия в дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС».

Справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств на дату приобретения приведены ниже:

	<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>

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.

Стоимость гудвила, признанного Группой на дату объединения бизнесов:

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

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

	<u>На 30 июня 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
Гудвил, стоимость на начало периода	66 730	76 528
Курсовые разницы от пересчета в валюту представления отчетности	9 011	(9 797)
<b>Гудвил</b>	<b>75 741</b>	<b>66 730</b>

**9. Объединения бизнесов в прошлом отчетном периоде**

В сентябре 2019 года Компания получила (путем приобретения через дочернюю организацию ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС») косвенную контролирующую долю участия в размере 53 % в организации АД «Шабла Марина», зарегистрированной в соответствии с законодательством Республики Болгария. Стоимость приобретения соответствует справедливой стоимости приобретенной доли

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

идентифицируемых активов и обязательств дочерней организации АД «Шабла Марина» и составляет на дату объединения бизнесов 122 469 тыс. руб. (3 405 тыс. лев).

Неконтролирующая доля участия рассчитана Группой пропорционально доле участия, не принадлежащей Группе, в справедливой стоимости чистых идентифицируемых активов дочерних организаций на отчетную дату и составляет по состоянию на 30 июня 2020 года 259 227 тыс. руб.

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости (земельных участков), принадлежащих дочерней организации, подтверждена на основании независимой экспертной оценки (г. Варна) с применением рыночного метода. Информация раскрыта в Примечании 6.

## **10. Активы в форме права пользования и обязательства по аренде**

### *Активы в форме права пользования*

Группа арендует офисное помещение по договору со связанной стороной площадью 26 кв. метров в нежилом здании, расположенном по адресу: Российская Федерация, г. Москва, Ленинградский проспект, д. 20, стр. 1.

Срок действия договора аренды – 11 месяцев. Группа пролонгирует договор на ежегодной основе. Для расчета сумм амортизации актива в форме права пользования установлен десятилетний срок.

В соответствии с договором сумма арендной платы установлена в размере, эквивалентном 40 (сорок) Евро за кв. м. в месяц, без учета налога на добавленную стоимость. Арендная плата по условиям договора подлежит уплате ежемесячно в российских рублях по курсу Центрального Банка Российской Федерации, действующему на дату оплаты.

Ниже представлена информация о балансовой стоимости активов в форме права пользования по аренде.

	<b>На 30 июня 2020</b>	<b>На 31 декабря 2019</b>
Актив в форме права пользования по аренде	7 211	7 617
<b>Итого активы в форме права пользования</b>	<b>7 211</b>	<b>7 617</b>

Первоначальная стоимость активов в форме прав пользования в размере обязательств по аренде на 31 декабря 2019 года составила 8 464 тыс. руб.

Амортизация активов в форме прав пользования, включенная в состав амортизации в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, составила – 1 253 тыс. руб.

Балансовая (остаточная) стоимость активов в форме прав пользования на 30 июня 2020 года – 7 211 тыс. руб.

### *Обязательства по аренде*

Средневзвешенная ежемесячная ставка дисконтирования, которую Группа применяет к арендным обязательствам на протяжении срока аренды составляет 0,3073% соответственно.

В качестве уместной наблюдаемой ставки дисконтирования применяются средневзвешенные ставки по кредитам сроком свыше 3-х лет, публикуемые Центральным Банком Российской Федерации.

Ниже представлена информация по обязательствам по договору аренды.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
Долгосрочные обязательства по аренде	6 549	6 103
Краткосрочные обязательства по аренде	744	644
<b>Итого обязательства по аренде</b>	<b>7 293</b>	<b>6 747</b>

В таблице ниже представлены относящиеся к аренде расходы, признанные за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, в промежуточном сокращенном отчете о совокупном доходе.

	За шесть месяцев, закончившихся	
	30 июня 2020	30 июня 2019
Амортизация активов в форме права пользования	(1 253)	(846)
Процентные расходы по обязательствам по аренде	(134)	(273)
<b>Итого</b>	<b>(1 387)</b>	<b>(1 119)</b>

Денежные потоки по арендным обязательствам за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, составили 594 тыс. руб. с учетом НДС.

## 11. 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 по состоянию на 30 июня 2020 года составляет 64 140 тыс. руб. Акции не обеспечивают Группе право участвовать в решениях по финансовой и операционной политике компании и не котируются на рынке ценных бумаг. Данный пакет акций рассматривается руководством Группы как долгосрочные стратегические инвестиции и классифицирован в категорию финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

Приобретенный пакет акций по состоянию на 30 июня 2020 года находится в залоге под обеспечение обязательств «БОРОВЕТЕ I» ЕАД по договору комбинированного банковского кредита, заключенному с «УниКредит Булбанк» АД.

Также в составе финансовых активов, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход, отражены акции АО НПФ «Волга Капитал» стоимостью 39 944 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года, которые не котируются на рынке ценных бумаг.

## 12. Займы выданные

	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
Долгосрочные займы, выданные третьим лицам	26 340	54 669
Краткосрочные займы, выданные третьим лицам	140 295	126 015
	<b>166 635</b>	<b>180 684</b>

Долгосрочные займы третьим лицам выданы сроком до 2023-2025 гг., процентные ставки находятся в диапазоне от 8.25% до 10%.

Краткосрочные займы третьим лицам имеют срок погашения – 2020 год, процентные ставки находятся в диапазоне от 3.5% до 6.0%.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

Валютные характеристики займов выданных приведены ниже:

	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
Долгосрочные займы, выданные:		
в российских рублях	26 340	54 669
Краткосрочные займы, выданные:		
в российских рублях	3 522	4 309
в болгарских левах	136 773	121 706
	<b>166 635</b>	<b>180 684</b>

### 13. Запасы

	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
Земельные участки в Российской Федерации	163 042	163 042
Прочие запасы	201 067	185 552
	<b>364 109</b>	<b>348 595</b>

В состав запасов Группа включает часть площади земельных участков, 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 часть накопленного купонного дохода по размещенным Группой биржевым облигациям: в сумме 201 057 тыс. руб. по состоянию на 30 июня 2020 года (185 542 тыс. руб. по состоянию на 31 декабря 2019 года), которая определяется пропорционально доле стоимости строительства объектов недвижимости, предназначенных для продажи, в общей стоимости строительства.

### 14. Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства и их эквиваленты включают:

	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
Денежные средства на банковских счетах, в российских рублях	1	1 105
Денежные средства на банковских счетах, в болгарских левах	161	70
Денежные средства в кассе, в российских рублях	11	1
	<b>173</b>	<b>1 176</b>

### 15. Акционерный капитал

	На 30 июня 2020	На 31 декабря 2019
Выпущенные и полностью оплаченные акции, шт.	2 110 524	2 110 524
Номинальная стоимость одной обыкновенной акции, тыс. руб.	1	1
	<b>2 110 524</b>	<b>2 110 524</b>

Количество дополнительно разрешенных к выпуску обыкновенных именных акций составляет 2 000 000 (два миллиона) штук номинальной стоимостью 1 (одна) тысяча рублей. По состоянию на 30 июня 2020 года дополнительное размещение обыкновенных именных акций не осуществлялось.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

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

Номинальная стоимость дополнительно разрешенных к выпуску привилегированных акций не должна превышать 25 (двадцать пять) процентов от акционерного капитала. По состоянию на 30 июня 2020 года привилегированные акции не размещались.

**16. Кредиты и займы полученные**

	<b>На 30 июня 2020</b>	<b>На 31 декабря 2019</b>
Долгосрочный облигационный заем, в российских рублях	606 360	605 874
Долгосрочные займы от третьих лиц, в российских рублях	38 630	38 630
Долгосрочные проценты по займам от третьих лиц, в российских рублях	4 597	2 748
Долгосрочные обязательства по аренде	6 549	6 103
Краткосрочные займы от третьих лиц, в болгарских левах	282	258
Краткосрочные проценты по займам, в болгарских левах	80	61
Краткосрочная задолженность по процентам к уплате по выпущенным облигациям, в российских рублях	12 761	12 608
Краткосрочные обязательства по аренде	744	644
	<b>670 002</b>	<b>666 926</b>

Обязательства по размещенным Группой биржевым облигациям (государственный регистрационный номер выпуска 4BO2-01-15857-A от 25.12.2015) в части основного долга отражены в промежуточном сокращенном консолидированном отчете о финансовом положении в составе долгосрочных обязательств.

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

Размещенные облигации имеют срок погашения – апрель 2026 года, ставка по каждому купонному периоду, начиная с даты выпуска до 9 апреля 2020 года составляет 15.0%, начиная с 9 апреля 2020 года - 9.2 %, Купонный период составляет 181 день. Погашение номинальной стоимости происходит, начиная с 6 октября 2022 года два раза в год равными платежами по 10.31 % от номинальной стоимости облигаций.

**17. Отложенные налоги**

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

	<b>За шесть месяцев, закончившихся</b>	
	<b>30 июня 2020</b>	<b>30 июня 2019</b>
Отложенный налог - признание и списание временных разниц	17 025	(6 275)
Расход по налогу на прибыль	<b>17 025</b>	<b>(6 275)</b>

Налогооблагаемая прибыль и расходы по налогу на прибыль Группы за 2020 год и 2019 год формируются в Российской Федерации и Республике Болгария, где действуют ставки по налогу на прибыль в размерах 20 % и 10 % соответственно.

**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

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

	За шесть месяцев, закончившихся			
	30 июня 2020	%	30 июня 2019	%
<b>Прибыль/убыток до налогообложения</b>	<b>(88 000)</b>	<b>100.0</b>	<b>(4 287)</b>	<b>100.0</b>
Теоретический налог на прибыль/(экономия по налогу на прибыль), по ставке 20%	17 600	(20.0)	(857)	20.0
Эффект от доходов, облагаемых по ставке, отличной от 20%	(215)	0,2	(234)	5.46
Увеличение отложенного налогового актива /Списание отложенного налогового актива	(21 934)	24.9	6 275	(146.37)
Увеличение отложенного налогового обязательства	5 697	(6,5)		
Изменение налоговой базы из-за изменения валютных курсов	(7 597)	(8,6)	(7 171)	167.28
Налоговый эффект расходов, не включаемых в налогооблагаемую прибыль	8 280	(9,4)	(6 275)	146.37
<b>Итого расход/(экономия) по налогу на прибыль</b>	<b>17 025</b>	<b>(19.3)</b>	<b>(4 287)</b>	<b>100.0</b>

Отложенные налоговые активы и обязательства рассчитаны по состоянию на 30 июня 2020 года и на 31 декабря 2019 года по всем временным разницам методом обязательств с использованием действующих внутренних ставок по налогу на прибыль, которые ожидается, что будут применяться, когда отложенные налоговые обязательства/(активы) будут погашены/(возмещены).

Отложенные налоговые активы и обязательства по состоянию на 30 июня 2020 года и на 31 декабря 2019 года, а также их движение за соответствующие периоды представлены ниже.

	На 30 июня 2020	Изменения за период, отраженные в составе прибыли и убытков	Влияние курсовых разниц	На 31 декабря 2019
<b>Признанные налоговые активы и обязательства:</b>				
Инвестиционная недвижимость (в части изменения справедливой стоимости)	(64 525)	-	(7 660)	(56 866)
Инвестиционная недвижимость (в части капитализированного накопленного купонного дохода по облигациям)	(63 638)	(5 697)		(57 941)
Налоговые убытки, перенесенные на будущие периоды	73 620	22 722	5	50 894
Резерв под обесценение торговой дебиторской задолженности и на неиспользованный отпуск	684	-	81	603
<b>Чистые отложенные налоговые обязательства</b>	<b>(53 859)</b>	<b>17 025</b>	<b>(7 574)</b>	<b>(63 310)</b>



**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года**

(в тысячах российских рублей, если не указано иное)

С 1 января 2017 года в Российской Федерации вступили в действие новые 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.

Новые правила также вводят ограничения на использование налоговых убытков в период с начала 2017 года до конца 2020 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.

**18. Прочая кредиторская задолженность**

	<u>На 30 июня 2020</u>	<u>На 31 декабря 2019</u>
<b><i>Долгосрочные обязательства</i></b>		
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в российских рублях	31 305	31 305
Обязательства перед третьими лицами за приобретенные права требования, в Евро	617 398	544 104
<b><i>Краткосрочные обязательства</i></b>		
Торговая кредиторская задолженность, в российских рублях	32 438	32 136
Торговая кредиторская задолженность, в болгарских левах	4 747	2 764
Прочая кредиторская задолженность	19 609	11 319
	<u><b>705 497</b></u>	<u><b>621 628</b></u>

Обязательства перед третьими лицами, выраженные в российских рублях и Евро, возникли на основании заключенных в предыдущем году договоров цессии в связи с приобретением прав требования к дочерней организации ЕООД «ГОЛФ ПЛЮС» и отражены в составе долгосрочной задолженности по состоянию на 30 июня 2020 года в размере 617 398 тыс. руб. и 31 305 тыс. руб. соответственно, а также на 31 декабря 2019 года в размере 544 104 тыс. руб. и 31 305 тыс. руб. соответственно.

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

**19. Финансовые доходы и расходы**

	<u>За шесть месяцев, закончившихся</u>	
	<u>30 июня 2020</u>	<u>30 июня 2019</u>
Процентные доходы по выданным займам, оцениваемым по амортизированной стоимости	1 830	7 741
Процентные расходы по займам полученным	(1 848)	(776)
Финансовый расход по аренде	(134)	(141)
<b>Чистый финансовый доход, признанный в прибылях и убытках</b>	<u><b>(152)</b></u>	<u><b>6 824</b></u>

## 20. Операции со связанными сторонами

В соответствии с МСФО (IAS) 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах», связанными считаются стороны, одна из которых имеет возможность контролировать или в значительной степени влиять на операционные и финансовые решения другой стороны. При решении вопроса о том, являются ли стороны связанными, принимается во внимание содержание взаимоотношений сторон, а не только их юридическая форма. Связанные стороны могут вступать в сделки, которые не проводились бы между несвязанными сторонами. Цены и условия таких сделок могут отличаться от цен и условий сделок между несвязанными сторонами.

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

В настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 24 подлежат раскрытию в качестве операций со связанными сторонами операции с ключевым управленческим персоналом Группы.

### *Вознаграждение ключевому управленческому персоналу*

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

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

Общая сумма краткосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу Группы с учетом страховых взносов за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, составила 2 828 тыс. руб. (за шесть месяцев, закончившихся 31 декабря 2019 года – 2 046 тыс. руб.). Долгосрочных вознаграждений ключевому управленческому персоналу не предусмотрено.

## 21. События после отчетной даты

Группа провела оценку событий, наступивших в период после 30 июня 2020 года и до даты выпуска промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, и пришла к выводу, что не произошло событий после отчетной даты, которые потребовали бы раскрытия информации в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, за исключением информации, изложенной ниже.

Пандемия COVID-19 продолжается и ее влияние на результаты Группы зависит, среди прочего, от сценария дальнейшего распространения коронавирусной инфекции, предсказать который крайне затруднительно, а также от поступающих новых данных об агрессивности коронавирусной инфекции и действий, предпринимаемых для ее сдерживания или минимизации ее последствий.