

**АО «Коммерческая недвижимость»
ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерние
организации**

Консолидированная финансовая
отчетность за год, закончившийся 31
декабря 2024 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

Содержание

Аудиторское заключение	3
Заявление об ответственности руководства за подготовку и утверждение консолидированной финансовой отчетности	7
Консолидированный отчет о финансовом положении	8
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	9
Консолидированный отчет о движении денежных средств	10
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	12
Примечания к консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	13
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	15
3. Принципы представления отчетности	17
4. Основные принципы учетной политики	18
5. Инвестиционная собственность	33
6. Основные средства и нематериальные активы	37
7. Незавершенное строительство	38
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	39
9. Денежные средства и их эквиваленты	42
10. Дебиторская задолженность	42
11. Авансы выданные	44
12. Прочие активы	44
13. Привлеченные кредиты и займы	45
14. Кредиторская задолженность	46
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	47
16. Авансы полученные	48
17. Прочие обязательства	48
18. Процентные доходы и расходы	49
19. Прочие операционные доходы	49
20. Прочие операционные расходы	49
21. Общие и административные расходы	50
22. Налог на прибыль	50
23. Уставный капитал	53
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	53
25. Гудвил	54
26. Управление рисками	55
27. Управление капиталом	64
28. Условные обязательства	65
29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки	65
30. Справедливая стоимость	66
31. Операции со связанными сторонами	75
32. Приобретение дочерних компаний	76
33. Дивиденды	76
34. События после отчетной даты	77

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Аktionерам Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года, консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, консолидированного отчета о движении денежных средств и консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся на указанную дату, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2024 год, состоящих из существенной информации об учетной политике и прочей пояснительной информации.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных отношениях консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, 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 консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с Правилами независимости аудиторов и аудиторских организаций и Кодексом профессиональной этики аудиторов, принятыми в РФ и 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 примечание «Непрерывность деятельности» к консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что 14 марта 2025 года Организация сообщила о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам. Как отмечается в примечании «Непрерывность деятельности», данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в примечании «Непрерывность деятельности», указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Мы не выражаем модифицированного мнения в связи с этим вопросом.

Ключевые вопросы аудита

Ключевые вопросы аудита — это вопросы, которые, согласно нашему профессиональному суждению, являлись наиболее значимыми для нашего аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период. Эти вопросы были рассмотрены в контексте нашего аудита консолидированной финансовой отчетности в целом и при формировании нашего мнения об этой отчетности, и мы не выражаем отдельного мнения по этим вопросам.

В дополнение к вопросу, изложенному в разделе «Существенная неопределенность в отношении непрерывности деятельности», мы определили указанные ниже вопросы как ключевые вопросы аудита, информацию о которых необходимо сообщить в нашем заключении.

Справедливая стоимость объектов недвижимости

Оценка объектов инвестиционной собственности по справедливой стоимости является ключевым вопросом аудита в связи с существенностью величины, а также в связи с тем, что процессы оценки и допущения, использованные при определении справедливой стоимости, имеют сложный и субъективный характер.

Мы провели оценку профессиональной квалификации и объективности независимых оценщиков, выполнивших оценку по состоянию на 31 декабря 2024 года. Мы провели оценку допущений, использовавшихся оценщиками для формирования прогнозов арендного дохода, операционных расходов. Для анализа обоснованности использованной методологии и допущений, применявшихся для оценки справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности, мы привлекли наших внутренних экспертов в области оценки недвижимости.

Мы оценили полноту и корректность раскрытия данных в примечаниях к консолидированной финансовой отчетности.

Информация об объектах инвестиционной собственности раскрыта в примечаниях 5 и 30 к консолидированной финансовой отчетности.

Прочая информация

Генеральный директор Организации (руководство) несет ответственность за прочую информацию. Прочая информация включает информацию, содержащуюся в годовом отчете и отчете эмитента за 12 месяцев 2024 года, но не включает консолидированную финансовую отчетность и наше аудиторское заключение о ней. Годовой отчет и отчет эмитента за 12 месяцев 2024 года, предположительно, будут нам предоставлены после даты настоящего аудиторского заключения.

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

В связи с проведением нами аудита консолидированной финансовой отчетности наша обязанность заключается в ознакомлении с указанной выше прочей информацией, когда она будет нам предоставлена, и рассмотрении вопроса о том, имеются ли существенные несоответствия между прочей информацией и консолидированной финансовой отчетностью или нашими знаниями, полученными в ходе аудита, и не содержит ли прочая информация иных возможных существенных искажений.

Если при ознакомлении с годовым отчетом и отчетом эмитента за 12 месяцев 2024 года мы придем к выводу о том, что в них содержится существенное искажение, мы должны довести это до сведения Совета директоров Организации.

Ответственность руководства и Совета директоров Организации за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке 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.

Совет директоров Организации несет ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с Международными стандартами аудита, 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 консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения 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, и соответствующего раскрытия информации;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством 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 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 консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;

- е) планируем и проводим аудит Группы для получения достаточных надлежащих аудиторских доказательств, относящихся к финансовой информации организаций или подразделений Группы, в качестве основы для формирования мнения о консолидированной финансовой отчетности Группы. Мы отвечаем за руководство, надзор за ходом аудита и проверку работы по аудиту, выполненной для целей аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское мнение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с Советом директоров Организации, доводя до его 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 Совету директоров Организации заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали его 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 Совета директоров Организации, мы определяем вопросы, которые были наиболее значимыми для аудита консолидированной финансовой отчетности за текущий период и, следовательно, являются ключевыми вопросами аудита. Мы описываем эти вопросы в нашем аудиторском заключении, кроме случаев, когда публичное раскрытие информации об этих вопросах запрещено законом или нормативным актом или когда в крайне редких случаях мы приходим к выводу о том, что информация о каком-либо вопросе не должна быть сообщена в нашем заключении, так как можно обоснованно предположить, что отрицательные последствия сообщения такой информации превысят общественно значимую пользу от ее сообщения.

Руководитель аудита,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение
независимого аудитора
(руководитель задания по аудиту),
ОРНЗ 22006040354,
действующий от имени аудиторской
организации на основании
доверенности
от 01.01.2024 № 20-01/2024-Ю



Хромова Елена Юрьевна

Аудиторская организация:
Юникон Акционерное Общество
117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОРНЗ 12006020340

28 апреля 2025 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ГОД, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 31 ДЕКАБРЯ 2024 ГОДА

Нижеследующее заявление, которое должно рассматриваться совместно с описанием обязанностей аудитора, содержащимся в представленном аудиторском заключении независимого аудитора, сделано с целью разграничения ответственности руководства и указанного независимого аудитора в отношении консолидированной финансовой отчетности акционерного общества «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест» и его дочерних обществ (далее - «Группа»).

Руководство Группы отвечает за подготовку консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, 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 консолидированной финансовой 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;
- 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 консолидированной 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 и выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих злоупотреблений.

Консолидированная финансовая отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2024 года, была разрешена к выпуску «28» апреля 2025 года и подписана от имени руководства Группы:



Гланфилов А.Ю.
Генеральный директор
«28» апреля 2025 года

Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	36 380 953	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	6	390 343	404 205
Незавершенное строительство	7	15 035	14 935
Долгосрочные финансовые активы	8	2 928 165	3 384 774
Итого внеоборотных активов		39 714 496	36 641 668
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	140 408	561 724
Краткосрочные финансовые активы	8	6 422 727	4 788 198
Дебиторская задолженность	10	457 824	696 610
Авансы выданные	11	2 538 471	1 228 212
Прочие активы	12	967 002	971 560
Текущие налоговые активы		5 316	228
Итого оборотных активов		10 531 748	8 246 532
Итого активов		50 246 244	44 888 200
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	19 927 030	20 675 225
Привлеченные займы	13	11 053	10 158
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	8 762 319	6 489 907
Кредиторская задолженность	14	-	122 215
Отложенные налоговые обязательства	22	3 713 641	2 694 951
Итого долгосрочных обязательств		32 414 043	29 992 456
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	1 981 814	1 136 708
Привлеченные займы	13	1 140 924	42 750
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 457 275	2 217 711
Кредиторская задолженность	14	878 579	820 711
Авансы полученные	16	405 655	424 539
Текущие налоговые обязательства		103	6 639
Прочие обязательства	17	323 687	270 287
Итого краткосрочных обязательств		8 188 037	4 919 345
Итого обязательств		40 602 080	34 911 801
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		721 163	758 989
Нераспределенная прибыль		8 568 596	8 890 131
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		9 324 759	9 684 120
Неконтролирующие доли участия		319 405	292 279
Итого капитала		9 644 164	9 976 399
Итого обязательств и капитала		50 246 244	44 888 200

Панфилов А. Ю.
Генеральный директор
«28» апреля 2025 года

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 77 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе
по состоянию на 31 декабря 2024 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	2024	2023
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	3 063 951	2 957 555
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(567 626)	(642 741)
Переоценка инвестиционной собственности	5	1 563 962	(95 288)
Валовая операционная прибыль		4 060 287	2 219 526
Процентные доходы	18	1 686 726	1 136 367
Процентные расходы	18	(4 819 978)	(3 038 095)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(1 256)	2 815
Доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки	8,9,10,12	39 774	84 460
Доходы от восстановления резервов под обесценение активов / (расходы на создание резервов под обесценение активов)	11,12	73 792	(62 286)
Обесценение гудвила	25	-	(150 315)
Прочие операционные доходы	19	678 950	1 034 096
Прочие операционные расходы	20	(273 909)	(346 960)
Операционные доходы		1 444 386	879 608
Общие и административные расходы	21	(715 251)	(696 629)
Прибыль до налогообложения		729 135	182 979
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(11 893)	(56 320)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(967 361)	(45 372)
Чистый (убыток) / прибыль		(250 119)	81 287
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средств	6	13 538	8 639
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(51 364)	(1 728)
Прочий совокупный (расход) / доход после налогообложения		(37 826)	6 911
Итого совокупный (расход) / доход за период		(287 945)	88 198
(Убыток) / прибыль, причитающийся:			
- акционерам Группы		(277 245)	56 240
- неконтролирующим долям участия		27 126	25 047
Прочий совокупный (расход) / доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		(315 071)	63 151
- неконтролирующим долям участия		27 126	25 047



Панфилов А. Ю.
Генеральный директор
«28» апреля 2025 год


Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 13 по 77 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

	2024	2023
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	729 135	182 979
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	45 058	50 001
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	(73 792)	62 286
Резерв под обесценение авансов выданных и прочих активов	(39 774)	(84 460)
Создание оценочных обязательств	-	1 864
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(1 563 962)	95 288
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	1 256	(2 815)
Обесценение гудвила	-	150 315
Начисленные процентные доходы	(1 686 726)	(1 136 367)
Начисленные проценты к уплате	4 819 978	3 038 095
Прочие	-	15 490
Итого корректировки	1 502 038	2 189 697
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	2 231 171	2 372 676
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	171 687	(132 645)
Авансы выданные	151 791	260 479
Прочие активы	(23 933)	(213 262)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	436 262	629 492
Авансы полученные	(18 884)	2 935
Прочие обязательства	53 399	(94 118)
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	3 001 493	2 825 557
Проценты полученные	1 356 500	607 175
Проценты уплаченные	(4 730 216)	(3 326 486)
Налог на прибыль уплаченный	(23 488)	(50 304)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(395 711)	55 942
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные и размещенные депозиты	(8 286 305)	(5 673 563)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	7 363 789	5 700 973
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(334 821)	(249 101)
Авансы на строительство	(1 430 380)	(1 093 095)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(681 427)	(1 032 077)
Приобретение долей в дочерних компаниях за вычетом приобретенных денежных средств	-	(19 594)
Приобретение и модернизация основных средств	(2 517)	(7 722)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 371 661)	(2 374 179)

Примечания на страницах с 13 по 77 составляют неотъемлемую часть данной консолидированной финансовой отчетности.

	2024	2023
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	6 692 582	2 026 000
Погашение кредитов и займов	(6 409 729)	(2 413 460)
Выпущенные облигации	6 933 548	5 543 730
Погашение выпущенных облигаций	(3 826 055)	(3 569 266)
Дивиденды	(44 290)	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	3 346 056	1 587 004
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(421 316)	(731 233)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	561 724	1 292 957
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	140 408	561 724

Панфилов А. Ю.
Генеральный директор

«28» апреля 2025 года



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2023 года	35 000	752 078	8 833 891	9 620 969	267 232	9 888 201
Совокупный доход за 2023 год	-	6 911	56 240	63 151	25 047	88 198
Остаток на 31 декабря 2023 года	35 000	758 989	8 890 131	9 684 120	292 279	9 976 399
Остаток на 1 января 2024 года	35 000	758 989	8 890 131	9 684 120	292 279	9 976 399
Совокупный (расход) / доход за 2024 год	-	(37 826)	(277 245)	(315 071)	27 126	(287 945)
Дивиденды (см. прим. 32)	-	-	(44 290)	(44 290)	-	(44 290)
Остаток на 31 декабря 2024 года	35 000	721 163	8 568 596	9 324 759	319 405	9 644 164



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

1. Основная деятельность Группы

Настоящая консолидированная финансовая отчетность включает финансовую отчетность Акционерного общества Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» и его дочерних компаний (далее — Группа). Перечень дочерних компаний Группы приведен в Примечании 3 к данной консолидированной финансовой отчетности.

Акционерное общество «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» является головной компанией Группы (далее - Компания). Компания зарегистрирована на территории Российской Федерации 6 августа 2009 года.

Приоритетные направления деятельности Группы сосредоточены на операциях, относящихся к девелопменту объектов недвижимости, и направленных на строительство торговых центров различных форматов (от 0,4 до 47 тысяч м²), управление и сдачу этих объектов в аренду целевым арендаторам. Целью Группы является формирование полного девелоперского цикла: от поиска и приобретения земельных участков до управления и эксплуатации построенных объектов недвижимости.

Группа не имеет филиалов.

Юридический адрес головного офиса Группы: 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.23, пом.1, ком.3.

Фактический адрес головного офиса Группы: 127051, Российская Федерация, г. Москва, 1-ый Колобовский пер., д.23, пом.1, ком.3.

Среднесписочная численность персонала Группы в 2024 году составила 94 человек (2023 год: 113 человек).

Конечной контролирующей стороной Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года:

	31 декабря 2024	31 декабря 2023
Наименование	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
Итого	100,00	100,00

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельно- го участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Каширский»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26 Г	280,9	151	ООО «РИДАН»
Офисный центр «Колобовский, 19»	г. Москва, 1-й Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»
Офисный центр «Колобовский, 23»	г. Москва, 1-й Колобовский пер, 23	1 505,5	583	ООО «Стройтехносервис»
Земельный участок	г. Люберцы, ул. Инициативная, 50	-	25 688	ООО «Тринити»
Земельный участок и здание	г. Химки	59	1 800	ООО «Химстрой»

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельно- го участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д. 61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Каширский»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26 Г	280,9	151	ООО «РИДАН»
Офисный центр «Колобовский, 19»	г. Москва, 1-й Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»
Офисный центр «Колобовский, 23»	г. Москва, 1-й Колобовский пер, 23	1 505,5	583	ООО «Стройтехносервис»
Земельный участок	г. Люберцы, ул. Инициативная, 50	-	25 688	ООО «Тринити»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Политические разногласия, а также международные санкции, введенные в отношении ряда российских компаний, банков и физических лиц, негативным образом отразились на экономической ситуации в РФ.

ВВП России в 2024 году, по первой оценке, увеличился на 4,10% (в 2023 году - на 3,30%). Итоговые фактические данные по ВВП за 2024г еще не были опубликованы. Инфляция в России в 2024 году показывала сильную динамику. В январе уровень инфляции составил 7,44%, к концу года произошло увеличение до 9,52%. По итогам 1 квартала 2024 года значение ИПЦ на уровне 5,90%; 2 квартала 2024 года на уровне 8,80% и 3 квартала 2024 года на уровне 11,30%. В целом, рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз Банка России от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%.

Стоимость нефти марки Brent в 2024 году снизилась на 4,80% с 78,21 долларов США до 74,46 долларов США за баррель. Курс российского рубля в течение года был крайне волатилен: колебания происходили в диапазоне от 82 до 109 рублей за доллар. За 2024 год курс рубля к доллару США ослаб на 13,37% с 89,6883 до 101,6797 руб. Однако, за декабрь 2024 года курс рубля к доллару США укрепился на 5,96% с 107,7409 до 101,6797 руб. Укрепления рубля произошло на фоне адаптации рынка после ноябрьских санкций и роста продаж валютной выручки экспортерами.

Российские фондовые индексы в 2024 году продемонстрировали следующую динамику: индекс МосБиржи уменьшился на 7,90% с 3 130,23 до 2 883,04 пунктов, индекс РТС уменьшился на 16,77% с 1 073,14 до 893,22 пунктов.

25 октября 2024 года Банк России повысил ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00% г/г. Решение регулятора не стало неожиданностью, многие аналитики прогнозировали рост ставки до рекордных значений, также сам Банк России регулярно отмечал, что готов и дальше ужесточать ДКП, чтобы снизить возросшие инфляционные ожидания и обеспечить возвращение инфляции к целевому уровню в 4,0% г/г. На заседании от 20.12.2024 Совет директоров Банка России сохранил ключевую ставку на уровне 21,00% г/г. Регулятор объяснил, что, несмотря на сильный рост цен и высокие инфляционные ожидания, он видит значительное охлаждение кредитования, что будет оказывать сдерживающее влияние на инфляцию.

Ожидания рынка относительно будущей траектории ключевой ставки предполагает, что значение в 21,00% г/г. это «пик» цикла, и снижение уже можно ожидать в первом полугодии 2025 года. Повышая ключевую ставку, регулятор объяснял высокую инфляцию несбалансированным ростом Российской экономики. Главными причинами дисбаланса Банк России выделяет исторически низкую безработицу, по данным на 30.11.2024 безработица составляет 2,30%, это рекордно низкий показатель за весь период наблюдения с 1991 года, и растущие государственные расходы. На текущий момент Банк России отмечает значительное замедление кредитования, в том числе корпоративного, снижение деловой активности должно остудить перегретый спрос, включая спрос на рабочую силу, что в конечном итоге, по мнению регулятора, приведет к сдерживанию роста цен.

В целом экономика России достигла докризисного уровня, за исключением нефтегазового сектора, где действуют жесткие внешние санкции. По-прежнему значимым риском для экономики остается ухудшение внешних условий, в том числе возможное ужесточение санкционного режима.

Инфляция

В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции:

Период, окончившийся	Инфляция за период
31 декабря 2024 года	9,52%
31 декабря 2023 года	7,42%
31 декабря 2021 года	11,94%
31 декабря 2020 года	8,4%
31 декабря 2019 года	4,9%

Валютные операции

Иностранные валюты, в особенности доллар США и Евро, играют значительную роль при определении экономических параметров многих хозяйственных операций, совершаемых в России.

В таблице ниже приводятся курсы рубля по отношению к доллару США и Евро, установленные Банком России:

Дата	Доллар США	Евро
31 декабря 2024 года	101,6797	106,1028
31 декабря 2023 года	89,6883	99,1919
31 декабря 2021 года	70,3375	75,6553
31 декабря 2020 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2019 года	73,8757	90,6824

Настоящая консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Руководство Группы осознает наличие внешнеэкономических рисков и рисков, связанных с общеэкономической ситуацией в РФ, поэтому внимательно следит за развитием ситуации, регулярно оценивает внешнеэкономическую ситуацию и прилагает максимальные усилия и действия для снижения рисков и возможных финансовых потерь для Группы от воздействия вышеуказанных факторов.

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (далее - «МСФО».)

Непрерывность деятельности

Консолидированная финансовая отчетность составлена исходя из допущения о том, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у нее отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

Следующие события и условия могут вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность:

- совокупный расход Группы за 2024 год в сумме 287 945 тыс. руб.;
- отрицательный денежный поток от текущей и инвестиционной деятельности за 2024 год и 2023 год;
- сообщение Компании от 14.03.2025 года о невозможности исполнить обязательства по всем облигационным выпускам, в том числе по обязательствам по приобретению биржевых облигаций серии 002P-07 в рамках Публичной безотзывной оферты от 13.11.2023 года, а также по предстоящим процентным платежам и офертам по остальным выпускам облигаций, что дает право истребования досрочного погашения облигаций их держателями.

Вышеуказанные события и условия свидетельствуют о наличии существенной неопределенности в отношении непрерывности деятельности Группы.

Группа разработала следующие меры нивелирования вышеуказанных событий и условий, направленные на нормализацию своей деятельности:

08.04.2025 года Компания сообщила о единых условиях реструктуризации по всем облигационным выпускам: погашение 100 % номинала - 30 июля 2030 года, процентная ставка 10% годовых, начисляемая и выплачиваемая ежемесячно, распределение владельцам Облигаций до 21% от уставного капитала Группы как компенсация невыплаченных купонов за 2025 год. Группа планирует восстановить купонные платежи по Облигациям в объеме 10% годовых ежемесячно начиная с 01.01.2026 года.

Детали реструктуризации и голосования по облигациям изложены на официальном сайте Компании <https://www.com-real.ru/restrict>.

Для улучшения финансовых показателей в 2025 году Группой планируются следующие мероприятия:

- сокращение процентных расходов Группы в связи с реструктуризацией всех облигационных выпусков и изменением ставки купона, а также в связи с реструктуризацией кредитных договоров;
- получение дохода от продажи нескольких (до трех) принадлежащих Группе дочерних компаний;
- увеличение арендного дохода за счет введения в эксплуатацию комьюнити центра WESTMALL;
- сокращение операционных расходов за счет проведения оптимизационных мероприятий.

По мнению руководства Группы, выполнение вышеуказанных мероприятий позволит обеспечить улучшение финансовых показателей и выход на положительную динамику в последующих периодах.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях - функциональной валюте Группы. За исключением отдельно указанных случаев, все представленные финансовые данные были округлены с точностью до целых тысяч рублей.

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы статей «Земля и здания» и «Инвестиционная собственность», отраженных по справедливой стоимости. Инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости. Здания и земля, входящие в состав основных средств учитываются по справедливой стоимости и регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств.

Дочерние компании

В консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		31 декабря 2024	31 декабря 2023
ООО «Монитор-Тайм»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Пражский Град»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ТЦ Коломенский»	Аренда	100,00	100,00
ООО «ГарантСтройИнвест»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Недвижимость»	Девелопмент	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест Девелопмент»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Атлантстрой»	Аренда	100,00	100,00
ООО «СРТЦ»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Пролетарский-Б»	Аренда	50,00	50,00
ООО «Лендлорд»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Стройтехносервис»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Недвижимость и ресурсы»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «РИДАН»	Аренда	100,00	100,00
ООО «Тринити»	Девелопмент и аренда	100,00	100,00
ООО «Гарант-Инвест»	Услуги	100,00	100,00
ООО «Химстрой»	Девелопмент и аренда	100,00	-

4. Основные принципы учетной политики

Далее изложены основные принципы учетной политики, использованные при составлении данной консолидированной финансовой отчетности.

Основа консолидации

Дочерние компании

Дочерние компании представляют собой организации, контролируемые Группой. Финансовая отчетность дочерних компаний включается в консолидированную финансовую отчетность с даты начала действия контроля и до даты прекращения такого действия.

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и

справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма (“отрицательный гудвил”) признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы. Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем

Группа использует метод объединения долей при учете передачи контрольных долей участия в компаниях в результате сделок с компаниями, находящимися под общим контролем. Этот метод предполагает признание Группой активов и обязательств приобретенной компании по стоимости, по которой данные активы и обязательства были бы отражены в отчетности предыдущего владельца согласно МСФО. Разница между суммой переданного вознаграждения и стоимостью приобретенных чистых активов отражается в составе капитала как вложения Группы или выплаты ей в зависимости от обстоятельств.

Выбытие дочерних компаний

Когда Группа утрачивает контроль или значительное влияние, то сохраняющаяся доля в компании переоценивается по справедливой стоимости на дату потери контроля, а изменения балансовой стоимости отражаются в прибыли или убытке.

Неконтрольные доли участия

Неконтрольные доли участия представляют собой долю в капитале дочерней компании, не приходящуюся, прямо или косвенно, на материнскую компанию, и представляются в составе капитала в консолидированном отчете о финансовом положении отдельно от капитала материнской компании. Разница между вознаграждением, уплаченным при приобретении неконтрольной доли участия, и балансовой стоимостью такой неконтрольной доли участия отражается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Общий совокупный доход дочерней компании относится на неконтролируемую долю участия даже в том случае, если это приводит к отрицательному сальдо.

Операции в иностранной валюте

Операции в иностранной валюте переводятся в соответствующую функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Денежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте по состоянию на отчетную дату, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на отчетную дату. Неденежные активы и обязательства, выраженные в иностранной валюте и отраженные по фактическим затратам, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату совершения операции. Неденежные активы и обязательства, отраженные по справедливой стоимости, и оценочная стоимость которых выражается в иностранной валюте, переводятся в функциональную валюту по валютному курсу, действовавшему на дату определения справедливой стоимости. Курсовые разницы, возникающие в результате изменения валютных курсов, отражаются в отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Денежные средства и их эквиваленты

Денежные средства, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках, в кассе, денежные средства на брокерских счетах.

Эквиваленты денежных средств включают краткосрочные финансовые активы, которые могут быть легко переведены в денежные средства и срок погашения которых составляет не более трех месяцев, в частности требования по сделкам обратного РЕПО.

Для целей консолидированного отчета о движении денежных средств денежные средства и их эквиваленты состоят из денежных средств, согласно определению выше.

Финансовые инструменты

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

В зависимости от классификации, финансовые инструменты учитываются по справедливой стоимости или по амортизированной стоимости, как описано ниже. Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котируемая цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

Результаты оценки справедливой стоимости анализируются и распределяются по уровням иерархии справедливой стоимости следующим образом: (i) к 1 Уровню относятся оценки по котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, (ii) ко 2 Уровню - полученные с помощью методов оценки, в которых все используемые значительные исходные данные, которые либо прямо (к примеру, цена), либо косвенно (к примеру, рассчитанные на базе цены) являются наблюдаемыми для актива или обязательства, и (iii) оценки 3 Уровня, которые являются оценками, не основанными исключительно на наблюдаемых рыночных данных (т.е. для оценки требуется значительный объем ненаблюдаемых исходных данных). Переводы с уровня на уровень иерархии справедливой стоимости считаются имевшими место на конец отчетного периода. Затраты по сделке являются дополнительными затратами, непосредственно относящимися к приобретению, выпуску или выбытию финансового инструмента. Дополнительные затраты - это затраты, которые не были бы понесены, если бы сделка не состоялась. Затраты по сделке включают вознаграждение и комиссионные, уплаченные агентам (включая сотрудников, выступающих в качестве торговых агентов), консультантам, брокерам и дилерам, сборы, уплачиваемые регулирующим органам и фондовым биржам, а также налоги и сборы, взимаемые при передаче собственности. Затраты по сделке не включают премии или дисконты по долговым обязательствам, затраты на финансирование, внутренние административные расходы или расходы на хранение. Амортизированная стоимость представляет величину, в которой финансовый инструмент был оценен при первоначальном признании, за вычетом выплат в погашение основной суммы долга, уменьшенную или увеличенную на величину начисленных процентов, а для финансовых активов - за вычетом суммы убытков (прямых или путем использования счета оценочного резерва) от обесценения. Нарощенные проценты включают амортизацию отложенных при первоначальном признании затрат по сделке, а также любых премий или дисконта от суммы погашения с использованием метода эффективной ставки процента. Нарощенные процентные доходы и наращенные процентные расходы, включая наращенный купонный доход и амортизированный дисконт или премию (включая отложенную при предоставлении комиссии, при наличии таковой), не показываются отдельно, а включаются в балансовую стоимость соответствующих статей отчета о финансовом положении. Метод эффективной ставки процента - это метод распределения процентных доходов или процентных расходов в течение соответствующего периода с целью обеспечения постоянной процентной ставки в каждом периоде (эффективной ставки процента) на балансовую стоимость инструмента. Эффективная ставка процента - это ставка, применяемая при точном дисконтировании расчетных будущих денежных платежей или поступлений (не включая будущие кредитные потери) на протяжении ожидаемого времени существования финансового инструмента или, где это уместно, более короткого периода до чистой балансовой стоимости финансового инструмента. Эффективная ставка процента используется для дисконтирования

денежных потоков по инструментам с плавающей ставкой до следующей даты изменения процента, за исключением премии или дисконта, которые отражают кредитный спрэд по плавающей ставке, указанной для данного инструмента, или по другим переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Первоначальное признание и оценка финансовых инструментов

Признание финансового инструмента производится в момент принятия Группой договорных обязательств по данному инструменту. Финансовые активы и обязательства Группы первоначально отражаются по справедливой стоимости плюс прямые затраты по сделке (для инструментов, не оцениваемых по справедливой стоимости, изменения которой отражаются в составе прибыли или убытка). Наилучшим отражением справедливой стоимости при первоначальном признании является цена сделки.

Прибыль или убыток при первоначальном признании признается только в том случае, если между справедливой стоимостью и ценой сделки существует разница, которая может быть подтверждена другими наблюдаемыми в данный момент на рынке сделками с аналогичным финансовым инструментом или оценочным методом, в котором в качестве входящих переменных используются исключительно данные наблюдаемых рынков. Порядок учета финансовых инструментов после их первоначального признания описан ниже.

Классификация финансовых инструментов

При первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Финансовый актив оценивается по амортизированной стоимости, если он одновременно отвечает двум следующим условиям и не отнесен в категорию оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Долговой инструмент оценивается по справедливой стоимости через прочий совокупный доход только в том случае, если он соответствует двум следующим условиям и не отнесен к категории оцениваемых по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- актив удерживается в рамках бизнес-модели, целью которой является удержание активов для получения денежных потоков по контрактам и продажа финансового актива; а также
- контрактные условия финансового актива приводят на указанные даты к денежным потокам, которые представляют собой исключительно выплаты основной суммы долга и процентов.

Все прочие финансовые активы классифицируются как измеренные по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

Группа отражает денежные средства и их эквиваленты, долгосрочные и краткосрочные финансовые активы, дебиторскую задолженность в консолидированном отчете о финансовом положении по их амортизированной стоимости.

Финансовые обязательства классифицируются либо как финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток, либо как финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости.

При первоначальном признании финансового обязательства Группа обязана оценивать его по справедливой стоимости, плюс, в случае финансового обязательства, которое не оценивается по справедливой стоимости через прибыль или убыток, затраты по сделке, прямо связанные с приобретением или выпуском финансового обязательства.

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости

обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

Финансовые обязательства, учитываемые по амортизированной стоимости, включают в себя заемные средства (кредиты, полученные от коммерческих банков), выпущенные долговые ценные бумаги и кредиторскую задолженность.

Выпущенные долговые ценные бумаги. Выпущенные долговые ценные бумаги включают облигации, выпущенные Группой.

Привлеченные кредиты и займы. Привлеченные кредиты и займы включают в себя кредиты и займы, привлеченные Группой от коммерческих банков и юридических лиц.

Кредиторская задолженность. Кредиторская задолженность первоначально отражается по первоначальной стоимости. В дальнейшем Группа пересчитывает амортизированную стоимость кредиторской задолженности с учетом применения метода дисконтирования.

Прекращение признания финансовых инструментов

Группа прекращает признавать финансовый актив в тот момент, когда (i) он погашен, либо срок действия прав на потоки денежных средств, связанных с этими активами, истек, или (ii) Группа передала практически все риски и выгоды, связанные с владением им, или (iii) Группа не передала и не сохранила за собой риски и выгоды, связанные с владением активом, но потеряла контроль над ним. Контроль сохраняется в том случае, если контрагент не имеет практической возможности полностью продать рассматриваемый актив независимой третьей стороне без необходимости наложения дополнительных ограничений на продажу. Списание финансовых обязательств производится в случае истечения срока выполнения договорных обязательств Группы, а также в случае их выполнения или аннулирования.

Займы выданные и дебиторская задолженность

Займы выданные и дебиторская задолженность, кроме тех, которые Группа планирует продать в краткосрочной перспективе, являются некотируемыми и непроизводными финансовыми активами, которые погашаются фиксированными или расчетными платежами. Займы выданные и дебиторская задолженность включают в себя дебиторскую задолженность, денежные средства, ограниченные к использованию, банковские депозиты, некотируемые долговые бумаги и займы выданные. Займы выданные и дебиторская задолженность изначально признаются по справедливой стоимости и в дальнейшем амортизируются с использованием метода эффективной ставки процента.

Финансовые обязательства

Все финансовые обязательства Группы относятся к одной из следующих категорий: (i) предназначенные для торговли, куда относятся производные финансовые инструменты, и (ii) прочие финансовые обязательства. Обязательства, предназначенные для торговли, учитываются по справедливой стоимости с отражением изменений справедливой стоимости через счет прибылей и убытков в том периоде, в котором изменения возникли. Прочие финансовые обязательства учитываются по амортизированной стоимости.

Торговая и прочая дебиторская задолженность

Дебиторская задолженность по основной деятельности отражается по амортизированной стоимости, рассчитанной с использованием метода эффективной ставки процента, за минусом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности.

Предоплаты

Предоплата, которая классифицируется как оборотные активы, представляет собой авансовые платежи поставщикам за товары и услуги. Предоплаты учитываются в сумме фактических затрат, уменьшенных на резерв под возможное обесценение. Если имеется признак того, что активы, товары или услуги, относящиеся к предоплате, не будут получены, балансовая стоимость предоплаты подлежит списанию, и соответствующий убыток от обесценения отражается в прибыли или убытке за год.

Запасы

Запасы отражаются по наименьшей из двух величин: себестоимости и возможной чистой цены реализации. Себестоимость запасов определяется как средневзвешенная величина и включает в себя затраты на приобретение запасов, затраты на производство или переработку, а также прочие затраты на доставку до настоящего местонахождения и приведение в соответствующее состояние. Стоимость запасов собственного изготовления и незавершенного производства включает в себя

соответствующую долю накладных производственных расходов при обычном уровне загрузки операционных мощностей.

Возможная чистая цена реализации представляет собой расчетную цену продажи в ходе обычной деятельности за вычетом расчетных расходов на завершение производства и расходов по продаже.

Сырье и материалы, предназначенные для операционной деятельности Группы включены в состав краткосрочных активов. Материалы, предназначенные для строительства, включены в состав незавершенного строительства.

Основные средства

Основные средства отражены по стоимости приобретения либо по переоцененной стоимости, как описано ниже, за вычетом накопленной амортизации и резерва под обесценение. Основные средства приобретенные до 1 января 2003 года скорректированы до эквивалента покупательной способности российского рубля на эту дату.

На конец отчетного периода Группа определяет наличие любых признаков обесценения основных средств (за исключением зданий и земли, отражаемых по переоцененной стоимости). Если такие признаки существуют, Группа производит оценку возмещаемой стоимости, которая определяется как наибольшая из справедливой стоимости за вычетом затрат на продажу основных средств и стоимости, получаемой в результате их использования. Если остаточная стоимость основных средств превышает их оценочную возмещаемую стоимость, то стоимость основных средств уменьшается до возмещаемой стоимости, а разница отражается в консолидированном отчете о совокупном доходе как расход от обесценения основных средств.

Здания и земля регулярно переоцениваются. Частота переоценки зависит от изменения справедливой стоимости переоцениваемых объектов основных средств. После первоначального признания по себестоимости здания и земля отражаются по переоцененной стоимости, представляющей собой справедливую стоимость на дату переоценки за вычетом последующей накопленной амортизации и последующих накопленных убытков от обесценения.

Переоценка выполняется регулярно, чтобы избежать существенных расхождений между справедливой стоимостью переоцененного актива и его остаточной стоимостью.

После переоценки зданий накопленная по ним на дату переоценки амортизация элиминируется против балансовой стоимости, а чистая величина пересчитывается до переоцененной величины актива.

Прирост стоимости от переоценки отражается в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе прочего совокупного дохода, за исключением сумм восстановления предыдущего уменьшения стоимости данного актива, ранее отраженного в составе прибыли или убытка.

Уменьшение стоимости от переоценки отражается в составе прибыли или убытка в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, за исключением непосредственного зачета такого уменьшения против предыдущего прироста стоимости по тому же активу, отраженного непосредственно в составе прочего совокупного дохода как эффект от переоценки основных средств.

Фонд переоценки основных средств относится непосредственно на нераспределенную прибыль после реализации суммы переоценки в момент списания или выбытия актива.

Прибыли и убытки, возникающие в результате выбытия основных средств, определяются на основе их стоимости и отражаются по статье прочие операционные доходы/расходы консолидированного отчета о совокупном доходе.

Затраты на ремонт и техническое обслуживание отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе совокупном доходе в момент их возникновения.

Амортизация

Амортизация объекта основных средств начинается с момента ввода его в эксплуатацию. Амортизация начисляется по методу равномерного списания в течение следующих сроков полезного использования активов:

- Здания - 40 лет;
- Мебель, офисное и компьютерное оборудование - 3 - 5 лет;
- Земля имеет неограниченный срок полезной службы и амортизации не подлежит.

В конце срока эксплуатации остаточная стоимость актива представляет собой оценочную сумму, которую Группа получила бы в настоящий момент в случае продажи этого актива, за вычетом оценочных затрат по выбытию, если бы состояние и возраст данного актива соответствовали возрасту и состоянию, которые данный актив будет иметь в конце срока полезного использования. Остаточная стоимость активов и срок их полезного использования пересматриваются и, если необходимо, корректируются на конец отчетного периода.

Незавершенное строительство

Имущество, находящееся в процессе строительства или реконструкции для последующего использования в качестве основных средств или инвестиционной собственности учитывается в составе незавершенного строительства. Незавершенное строительство учитывается по первоначальной стоимости за вычетом резерва под обесценение.

По завершении строительства активы переводятся в состав основных средств или инвестиционной собственности и отражаются по балансовой стоимости на момент перевода. Незавершенное строительство не подлежит амортизации до момента ввода актива в эксплуатацию.

Аренда

Основные положения

Договоры аренды, в отношении которых Группа является арендатором, признаются в качестве актива в форме права пользования и соответствующего обязательства на дату, когда арендованный актив доступен для использования Группой.

Классификация договора в качестве договора аренды

В момент заключения договора Группа оценивает, является ли договор в целом или его отдельные компоненты договором аренды.

Договор в целом или его отдельные компоненты являются договором аренды, если этот договор передает право контролировать использование идентифицированного актива в течение определенного периода в обмен на возмещение.

Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Актив в форме права пользования

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

- (a) величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- (b) арендные платежи на дату начала аренды или до такой даты за вычетом полученных стимулирующих платежей по аренде;
- (c) любые первоначальные прямые затраты, понесенные арендатором; и
- (d) оценку затрат, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, за исключением случаев, когда такие затраты понесены для производства запасов. Обязанность арендатора в отношении таких затрат возникает либо на дату начала аренды, либо вследствие использования базового актива в течение определенного периода. Когда актив в форме права пользования отвечает определению инвестиционной недвижимости, он раскрывается в составе инвестиционной недвижимости; в момент признания оценивается по первоначальной стоимости, а в дальнейшем - по справедливой стоимости в соответствии с учетной политикой Группы.

Обязательство по аренде

На дату начала аренды Группа оценивает обязательство по аренде по приведенной стоимости арендных платежей, которые еще не осуществлены на эту дату.

На дату начала аренды арендные платежи, которые включаются в оценку обязательства по аренде, состоят из следующих платежей за право пользования базовым активом в течение срока аренды, которые еще не осуществлены на дату начала аренды:

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной

стоимости;

(d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион;

(e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

Срок аренды включает любые не подлежащие досрочному прекращению периоды аренды вместе с периодами, в отношении которых предусмотрен опцион на продление аренды, если имеется достаточная уверенность в исполнении этого опциона в соответствии с МСФО (IFRS) 16.

Арендные платежи дисконтируются с использованием процентной ставки, заложенной в договоре аренды, или, если такая ставка не может быть легко определена, ставки привлечения заемных средств Группы. Как правило, в качестве ставки дисконтирования Группы используется ставка привлечения заемных средств.

Упрощения практического характера

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования в случае заключения краткосрочных договоров аренды.

Договор считается краткосрочным, если он заключен на срок менее 12 месяцев и отсутствует опцион на автоматическую пролонгацию.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

Группа отражает в консолидированном отчете о финансовом положении активы, являющиеся предметом аренды, в зависимости от характера актива. Арендный доход по договорам аренды равномерно отражается в отчете о совокупном доходе в течение срока аренды в составе прочих операционных доходов.

Совокупная стоимость льгот, предоставленных арендаторам, равномерно отражается как сокращение арендного дохода в течение срока аренды. Первоначальные прямые затраты, понесенные в связи с договором операционной аренды, прибавляются к балансовой стоимости актива, сдаваемого в аренду и признаются расходом на протяжении срока аренды на той же основе, что и арендный доход.

Инвестиционная собственность

Инвестиционная собственность - это незанимаемая Группой собственность, удерживаемая Группой с целью повышения стоимости вложенного капитала.

Первоначально инвестиционная собственность учитывается по стоимости приобретения, включая затраты по сделке, и впоследствии переоценивается по справедливой стоимости, с целью отражения рыночных условий на конец отчетного периода. Справедливая стоимость инвестиционной собственности - это сумма, на которую можно обменять эту собственность при совершении сделки на рыночных условиях между хорошо осведомленными, независимыми сторонами, без вычета затрат по сделке.

Рыночная стоимость инвестиционной собственности Группы определяется на основании отчетов независимых оценщиков, обладающих признанной квалификацией и имеющих недавний профессиональный опыт оценки имущества, аналогичного оцениваемой собственности по своему местонахождению и категории.

Доходы и расходы, связанные с изменением справедливой стоимости инвестиционной собственности, отражаются в прибыли или убытке за год.

В случае, когда Группа начинает использовать инвестиционную собственность для собственной операционной деятельности, эта собственность переводится в категорию основные средства, а ее балансовая стоимость на дату реклассификации считается ее остаточной стоимостью для целей последующего начисления амортизации.

Гудвил

Гудвил по приобретенным дочерним компаниям раскрывается отдельной строкой в консолидированном отчете о финансовом положении. Гудвил учитывается по первоначальной стоимости за вычетом накопленных убытков от обесценения, при наличии таковых.

Группа проверяет гудвил на предмет обесценения не реже одного раза в год, а также при наличии признаков обесценения.

Гудвил распределяется между генерирующими единицами или группами генерирующих единиц, которые, как ожидается, получают преимущества синергетического эффекта от объединения бизнеса. Генерирующие единицы или группы рассматриваются на наиболее низком из уровней, на котором Группа осуществляет контроль над возмещением гудвила, но при этом данный уровень не должен быть выше уровня сегмента. Прибыль или убыток от выбытия какой-либо части бизнеса генерирующей единицы, на которую был распределен гудвил, рассчитывается с учетом балансовой стоимости гудвила, относящегося к выбывающей части бизнеса, который обычно определяется по соотношению стоимости выбывшей части бизнеса и стоимости генерирующей единицы, остающейся после выбытия.

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвила, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

Нематериальные активы амортизируются линейным методом в течение срока их полезного использования.

В случае обесценения балансовая стоимость нематериальных активов списывается до наибольшей из ценности их использования и справедливой стоимости за вычетом расходов на продажу.

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам

Группа признает резерв под ожидаемые кредитные убытки по следующим финансовым инструментам, не оцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток:

- займы предоставленные;
- приобретенные права требования;
- дебиторская задолженность;
- прочая дебиторская задолженность, отражаемая в составе прочих активов в консолидированном отчете о финансовом положении.

Финансовые активы отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении за вычетом соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки.

Модель оценки ожидаемых кредитных убытков

Группа применяет модель ожидаемых кредитных убытков для целей резервирования финансовых активов, учитываемых по амортизированной стоимости, ключевым принципом которой является своевременное отражение ухудшения или улучшения кредитного качества финансовых инструментов с учетом текущей и прогнозной информации. Резервы под кредитные убытки, рассчитанные по модели ожидаемых кредитных убытков, представляют собой сумму, которая отражает различные вероятности, временную стоимость денег, а также разумную и подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

Объем ожидаемых кредитных убытков, признаваемый как оценочный резерв под кредитные убытки, зависит от степени ухудшения кредитного качества с момента первоначального признания финансового инструмента.

Для финансовых активов, для которых у Группы нет разумных ожиданий по возврату либо всей непогашенной суммы, либо ее доли, валовая балансовая стоимость финансового актива уменьшается. Это считается (частичным) прекращением признания финансового актива.

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком до 365 дней (включительно).

Основными признаками отнесения финансового инструмента к обесцененным (дефолтным) являются:

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 365 дней;
- 2) Иные качественные признаки неплатежеспособности, идентификация которых приводит к присвоению контрагенту дефолта (банкротство, ожидаемое принятие решения о ликвидации или прекращении деятельности, высоковероятное непогашение задолженности и пр.).

Группа опровергает допущения, что дефолт наступает не позже, чем когда финансовый актив просрочен на 90 дней в связи с особенностью ведения деятельности, наличием обеспечительных платежей и сложившейся исторической практикой.

Оценка ожидаемых кредитных убытков в отношении займов предоставленных и приобретенных прав требований производится на коллективной основе.

При расчете резервов под кредитные убытки на коллективной основе, расчет ожидаемых кредитных убытков производится исходя из следующих переменных:

- Вероятность дефолта контрагента (PD). Вероятность дефолта определяется на основе группы просрочки для соответствующего периода. Значения определяются на основе внутренней статистики с использованием матриц миграции. Годовая вероятность дефолта определяется путем перемножения месячных матриц миграции, построенных за период 12 месяцев. Вероятность дефолта контрагента на всем сроке жизни финансового инструмента определяется на основании матриц миграции, которые возводятся в степень равной сроку, оставшемуся до погашения кредита. Вероятность дефолта корректируется с учетом прогнозной информации.
- Величина убытка в случае дефолта (LGD). Определяется как доля потерь в величине кредитного требования на момент дефолта. Значения определяются с использованием моделей, разработанных на основании внутренней статистики.

Все заемщики проверяются финансовой службой и службой безопасности АО Коммерческая недвижимость «Гарант-Инвест» на предмет оценки финансового состояния на момент выдачи займов и далее мониторятся в течение всего срока действия договора.

Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности формируется при наличии данных, свидетельствующих о том, что Группа не сможет получить суммы, причитающиеся к уплате в соответствии с первоначальными условиями соглашения. Данная оценка производится на индивидуальной основе.

Сумма резерва представляет собой разницу между балансовой и оценочной возмещаемой стоимостью задолженности, рассчитанной как текущая стоимость ожидаемых денежных потоков.

Суммы дебиторской задолженности, погашение которых невозможно, списываются за счет сформированного в консолидированном отчете о финансовом положении соответствующего резерва под ожидаемые кредитные убытки. Списание осуществляется только после завершения всех необходимых процедур и определения суммы убытка. Получение ранее списанных сумм, классифицированных как невозможные к получению, включается в состав прочих операционных доходов.

Если сумма ранее созданного резерва под ожидаемые кредитные убытки снижается благодаря каким-либо событиям после его списания, то восстановление резерва отражается по кредиту строк по созданию резервов под обесценение дебиторской задолженности, в консолидированном отчете о совокупном доходе.

Авансы полученные

Авансы полученные представляют собой суммы авансов полученных по договорам операционной аренды. Авансы полученные учитываются по себестоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

Кредиты и займы первоначально учитываются по справедливой стоимости за вычетом произведенных затрат по сделке, а затем по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента; разница между суммой первоначального признания и суммой к погашению отражается как процентные расходы в течение срока использования заемных средств.

Затраты по займам, привлеченным на общие и конкретные цели, непосредственно относимые к приобретению, строительству или производству актива, подготовка которого к использованию по назначению или для продажи обязательно требует значительного времени (актив, отвечающий

определенным требованиям), входят в состав стоимости такого актива. Капитализация затрат по займам продолжается до даты, когда завершены практически все работы, необходимые для подготовки актива к использованию или к продаже. Группа капитализирует затраты по кредитам и займам, которых можно было бы избежать, если бы она не произвела капитальные расходы по активам, отвечающим определенным требованиям. Капитализированные затраты по займам рассчитываются на основе средней стоимости финансирования Группы (средневзвешенные процентные расходы применяются к расходам на квалифицируемые активы) за исключением случаев, когда средства заимствованы для приобретения актива, отвечающего определенным требованиям. Если это происходит, капитализируются фактические затраты, понесенные по конкретным займам в течение периода, за вычетом любого инвестиционного дохода от временного инвестирования этих заемных средств.

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность признается, если контрагент выполнил свои обязательства по контракту, и учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода эффективной ставки процента.

Налог на добавленную стоимость

Выручка, расходы и активы признаются за вычетом суммы налога на добавленную стоимость, кроме случаев, когда:

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и
- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

Чистая сумма НДС, возмещаемого налоговым органом или уплачиваемая ему, включается в состав дебиторской или кредиторской задолженности в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиторская задолженность по прочим налогам

Кредиторская задолженность по прочим налогам включает в себя обязательства по уплате налогов, начисленные в соответствии с действующим законодательством и не погашенные на конец отчетного периода.

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

Затраты на оплату услуг третьим сторонам, непосредственно связанные с выпуском новых акций, за исключением случаев объединения компаний, отражаются в составе капитала как уменьшение суммы, полученной в результате данной эмиссии.

Дивиденды

Дивиденды признаются как обязательства и вычитаются из суммы капитала на конец отчетного периода только в том случае, если они были объявлены до конца отчетного периода включительно. Информация о дивидендах раскрывается в примечании о событиях, произошедших после конца отчетного периода. Выплата дивидендов и прочее распределение прибыли осуществляется на основе чистой прибыли текущего года по бухгалтерской отчетности, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

После утверждения общим собранием акционеров дивиденды отражаются в консолидированной финансовой отчетности как распределение прибыли.

Условные активы и обязательства

Условные активы не отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой информации в тех случаях, когда получение связанных с ними экономических выгод является вероятным.

Условные обязательства отражаются в консолидированном отчете о финансовом положении, при этом информация о них раскрывается в консолидированной финансовой отчетности, за исключением случаев, когда выбытие ресурсов в связи с их погашением является маловероятным.

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

В тех случаях, когда Группа ожидает возмещения затрат по резерву, сумма возмещения отражается как отдельный актив, при условии, что получение такого возмещения практически бесспорно.

Налог на прибыль

Налог на прибыль отражается в финансовой отчетности в соответствии с требованиями законодательства, действующего на конец отчетного периода. Расходы (возмещение) по налогу на прибыль включают текущий и отложенный налоги и признаются в прибыли или убытке за год, за исключением той их части, которая относится к сделке по объединению бизнеса или к операциям, признаваемым непосредственно в составе капитала или в составе прочего совокупного дохода. Помимо этого в Российской Федерации действуют различные операционные налоги, применяющиеся в отношении компаний Группы. Эти налоги отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе в составе общих и административных расходов.

Текущий налог

Текущий налог представляет собой сумму, которая, как ожидается, будет уплачена налоговым органам (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Отложенный налог

Отложенный налог на прибыль рассчитывается по методу балансовых активов и обязательств в отношении всех налоговых убытков к переносу и временных разниц между налогооблагаемой базой активов и обязательств и их балансовой стоимостью для целей консолидированной финансовой отчетности.

Отложенные суммы налога оцениваются по ставкам налогообложения, фактически вступившим в силу на конец отчетного периода, или которые, как ожидается, будут применяться в течение периода восстановления временных разниц или использования перенесенных с прошлых периодов налоговых убытков. Отложенные налоговые активы и обязательства зачитываются друг против друга, если имеется юридически закрепленное право зачета текущих налоговых активов и обязательств. Отложенные налоговые активы в отношении вычитаемых временных разниц и налоговых убытков отражаются в той степени, в какой существует вероятность получения достаточной налогооблагаемой прибыли, против которой могут быть использованы указанные вычеты. Для определения суммы отложенных налоговых активов, которую можно признать в финансовой отчетности, на основании вероятных сроков и размера будущей налогооблагаемой прибыли, а также будущих стратегий налогового планирования, необходимо суждение руководства.

Вознаграждения работникам

Расходы на оплату труда и отчисления

Начисление заработной платы, взносов в пенсионный фонд Российской Федерации и фонд социального страхования, оплачиваемого ежегодного отпуска и отпуска по болезни, премий, а также неденежных льгот проводится в том году, в котором услуги, определяющие данные виды вознаграждения, были оказаны сотрудниками Группы.

Расходы по пенсионному обеспечению

Группа производит отчисления в пенсионный фонд Российской Федерации от имени своих работников и не имеет иных обязательств по выплате других пенсионных отчислений. Размер пенсионных отчислений учитывался в том же периоде, в котором производился учет соответствующей заработной платы. Группа не имеет каких-либо правовых или вытекающих из сложившейся деловой практики обязательств по выплате пенсий или аналогичных выплат.

Отражение доходов и расходов

Процентные доходы и расходы отражаются в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по всем долговым инструментам по методу начисления и рассчитываются по методу эффективной процентной ставки. Метод эффективной процентной ставки – это метод расчета амортизированной стоимости финансового актива или финансового обязательства и распределения процентных доходов и процентных расходов на соответствующий период.

Эффективная процентная ставка – это ставка дисконтирования расчетных будущих денежных выплат или поступлений на ожидаемый срок действия финансового инструмента до первоначальной стоимости финансового актива или финансового обязательства. При расчете эффективной процентной ставки Группа оценивает потоки денежных средств с учетом всех договорных условий в отношении финансового инструмента, но не учитывает будущие убытки по кредитам. Такой расчет включает все комиссии и сборы, уплаченные и полученные сторонами договора, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента, затраты по сделке, а также все прочие премии или дисконты.

Процентные доходы включают проценты по займам предоставленным. В случае, если возникает сомнение в своевременном погашении займов предоставленных, они переоцениваются до возмещаемой стоимости с последующим отражением процентного дохода на основе процентной ставки, которая использовалась для дисконтирования будущих денежных потоков с целью оценки возмещаемой стоимости.

Группа капитализирует процентные расходы по привлеченным кредитам и займам, связанным со строительством торговых центров.

Прочие доходы и расходы отражаются по методу начисления после предоставления услуги. Этот же принцип применяется в отношении прочих услуг, которые оказываются на постоянной основе в течение длительного периода времени.

Существенные учетные суждения и оценки

Группа использует расчетные оценки и допущения, которые оказывают влияние на отражаемые в консолидированной финансовой отчетности суммы и балансовую стоимость активов и обязательств. Оценки и суждения подвергаются постоянному критическому анализу и основаны на прошлом опыте и других факторах, в т.ч. на ожиданиях относительно будущих событий, которые, как предполагает руководство Группы, являются обоснованными в сложившихся обстоятельствах. Указанные оценки и суждения основаны на информации, доступной руководству Группы на дату составления консолидированной финансовой отчетности. Фактические результаты могут существенно отличаться от таких оценок.

Основными допущениями и источниками неопределенности в оценках на конец отчетного периода, которые с большей долей вероятности могут приводить к существенным корректировкам балансовой стоимости активов и обязательств в течение следующего финансового года являются:

Оценка по справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков

Группа осуществляет на регулярной основе переоценку справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков, классифицированных в качестве инвестиционной собственности и основных средств (группа земля и здания) (не реже 1 раза в год), чтобы убедиться, что текущая стоимость данных нефинансовых активов не отличается существенно от их справедливой стоимости.

Переоценка осуществляется на основании заключений независимых оценщиков, которые имеют необходимую профессиональную квалификацию и актуальный опыт оценки активов с подобным местоположением и категорией. Оценка осуществлялась преимущественно на основании рыночной стоимости. Оценка проводилась с учетом требований Российских федеральных стандартов, стандартов Российского общества оценщиков, а также Международных стандартов оценки. Для определения справедливой стоимости был применен преимущественно доходный метод.

Наиболее значимыми допущениями, сделанными при проведении оценки, являются допущения в отношении ставки дисконтирования, коэффициент на качество объекта, местоположение и окружение объекта и установления обоснованных корректировок к их стоимости.

Информация о переоценке справедливой стоимости объектов недвижимости и земельных участков представлена в Примечании 5 «Инвестиционная собственность» и Примечании 6 «Основные средства и нематериальные активы». Информация о допущениях и чувствительности к их изменению раскрыта в Примечании 30 «Справедливая стоимость».

Измерение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки

Измерение оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки для финансовых активов, оцениваемых по амортизированной стоимости - область, которая требует использования сложных моделей и существенных допущений относительно будущих экономических условий и кредитного поведения (например, вероятность дефолта контрагентов и возникающих потерь). Ряд существенных суждений также необходим при применении требований учета для измерения ожидаемых кредитных убытков, таких как:

- Определение критериев значительного увеличения кредитного риска;
- Выбор подходящих моделей и допущений для измерения ожидаемых кредитных убытков;
- Установление количества и относительных весов возможных будущих сценариев для каждого типа продукта / рынка и соответствующего ожидаемого кредитного убытка;
- Создание групп аналогичных финансовых активов для целей оценки ожидаемых кредитных убытков на коллективной основе.

На оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам оказывает влияние целый ряд факторов, которые изложены ниже:

- Переводы и соответствующая оценка резерва под кредитные убытки между Этапом 1 (12-месячные ожидаемые кредитные убытки) и Этапом 2 (ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни - необесцененные активы) или Этапом 3 (ожидаемые кредитные убытки за весь срок жизни - обесцененные активы) по причине того, что по остаткам произошло значительное увеличение (или уменьшение) кредитного риска внутри одного этапа или обесценение в течение периода с последующим повышением (или понижением) с ожидаемых кредитных убытков за 12 месяцев до ожидаемых кредитных убытков за весь срок жизни;
- Создание дополнительных оценочных резервов для новых признанных или купленных финансовых инструментов в течение периода, а также их восстановление в отношении финансовых инструментов, признание которых было прекращено в течение периода;
- Влияние на оценку ожидаемых кредитных убытков изменений в показателях вероятности дефолта, задолженности на момент дефолта и убытка в случае дефолта в течение периода, возникающих в результате регулярного обновления исходных данных моделей;
- Влияние на оценку ожидаемых кредитных убытков изменений требований по контрактным процентам, учитывая эффект времени, так как ожидаемые кредитные убытки оцениваются на основе текущей приведенной стоимости;
- Финансовые активы, признание которых было прекращено в течение периода, и списание / восстановление оценочных резервов, относящихся к активам, которые были списаны / восстановлены в течение периода.

Информация о применяемых Группой подходах к измерению оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки и его величине представлена в Примечании 4 «Основные принципы учетной политики» и примечаниях по соответствующим финансовым инструментам.

При проведении оценки резервов на индивидуальном уровне Группа использовала всю доступную информацию по финансовому состоянию контрагентов, наиболее актуальные значения рыночных показателей и учитывала всю специфику по дебиторам и заемщикам.

Налоговые обязательства

Наличие в налоговом законодательстве РФ положений, которые могут иметь более одного толкования, способствует вынесению налоговыми органами решений, основанных на собственных произвольных суждениях, что, зачастую, приводит к необходимости отстаивания налогоплательщиком своих интересов в суде вследствие отличного от позиции налогоплательщика толкования налоговыми органами норм налогового законодательства. Следует иметь в виду, что налоговые органы в целях толкования действий компаний Группы могут, в частности, использовать разъяснения судебных органов, закрепивших понятия «необоснованной налоговой выгоды» и «действительного экономического смысла операции», а также критерии «деловой цели» сделки.

Такая неопределенность может, например, относиться к налоговой трактовке классификации расходов на ремонт, также она может приводить к толкованию налоговыми органами возникших временных налоговых разниц, как занижения налогооблагаемой базы по налогу на прибыль.

Руководство Группы уверено, что все необходимые налоговые начисления на отчетную дату произведены верно, и, соответственно, начисление соответствующих резервов в

консолидированной финансовой отчетности не требуется. Однако Группа отмечает, что в будущем могут возникнуть обязательства по результатам налоговых проверок на основе оценки дополнительных потенциальных налоговых начислений. В случае, если итоговый результат по различным налоговым спорам будет отличаться от изначально отраженных сумм, данная разница окажет влияние на сумму налога на прибыль в периоде, в котором она будет выявлена.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, примененные с 1 января 2024 года

Следующие поправки вступают в силу с 1 января 2024 года:

- «Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- «Долгосрочные обязательства с ковенантами» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»);
- «Обязательства по аренде при продаже и обратной аренде» (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»);
- «Соглашения о финансировании поставщиков» (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»).

«Классификация обязательств как краткосрочных или долгосрочных» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Поправка уточняет критерии классификации обязательств в качестве долгосрочных или краткосрочных. Также поправкой разъяснено, что обязательство классифицируется как долгосрочное, если на отчетную дату организация имеет право отложить погашение на не менее чем 12 месяцев после отчетной даты.

«Долгосрочные обязательства с ковенантами» (поправка к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»)

Согласно поправке, только ковенанты, которые организация обязана соблюдать на отчетную дату или до нее влияют на классификацию обязательства как кратко- или долгосрочного. Поправка также предусматривает раскрытие дополнительной информации по обязательствам с ковенантами. Так, например, необходимо раскрывать информацию о наличии долгосрочных обязательств, ковенанты в отношении которых возникают после отчетной даты, с целью оценки возможности погашения таких обязательств в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Вышеуказанные поправки не оказали влияния на оценку каких-либо статей в консолидированной финансовой отчетности Группы.

«Обязательства при продаже и обратной аренде» (поправка к МСФО (IFRS) 16 «Аренда»)

Поправка предусматривает следующую методологию учета переменных арендных платежей, возникающих в результате продажи и обратной аренды: при первоначальном признании переменные арендные платежи включаются в величину возникающего в результате сделки обязательства, далее, при последующем учете и оценке обязательств по аренде сумма арендных платежей пересматривается таким образом, что прибыль или убыток в отношении удерживаемого у продавца-арендатора права пользования не признается.

Данная поправка не оказала влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы.

«Соглашения о финансировании поставщиков» (поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчеты о движении денежных средств» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»)

Поправки предусматривают раскрытие влияния соглашений финансирования поставщиков на обязательства, денежные потоки организации и риски ликвидности. Поправки требуют, чтобы организация раскрывала качественную и количественную информацию о своих финансовых соглашениях с поставщиками, включая, например, продленные сроки оплаты, предоставленное обеспечение или гарантии. Соглашения о финансировании поставщиков включены в информацию, раскрытие которой требуется в соответствии с МСФО (IFRS) 7.

Новые стандарты, разъяснения и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Ряд стандартов и поправок, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2024 года (даты следующей годовой консолидированной финансовой отчетности Группы), Группа решила не применять досрочно:

- «Ограничения конвертируемости валют» (поправка к МСФО (IAS) 21 «Влияние изменений валютных курсов»), вступает в силу 1 января 2025 года;
- «Классификация и оценка финансовых инструментов» (поправки к МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» и МСФО (IFRS) 7 «Финансовые инструменты: раскрытие информации»), вступает в силу 1 января 2026 года;
- «Презентация и раскрытие финансовой отчетности» (стандарт МСФО (IFRS) 18), вступает в силу 1 января 2027 года;
- «Дочерние компании без публичной отчетности: раскрытие информации» (стандарт МСФО (IFRS) 19), вступает в силу 1 января 2027 года;
- «Ежегодные усовершенствования стандартов финансовой отчетности МСФО - том 11» (вступают в силу с 1 января 2026 года).

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения не окажут значительного влияния на консолидированную финансовую отчетность Группы. Группа не ожидает, что какие-либо другие стандарты, выпущенные Советом по МСФО, но еще не вступившие в силу, окажут существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2023 года	29 691 498
Изменение справедливой стоимости в течение года	(95 288)
Модернизация	572 555
Приобретение инвестиционной собственности	596 506
Приобретение дочерней компании	364 767
Перевод из незавершенного строительства	1 712 566
Перевод в состав основных средств	(4 850)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2023 года	32 837 754
Справедливая стоимость на 1 января 2024 года	32 837 754
Изменение справедливой стоимости в течение года	1 563 962
Модернизация	581 938
Приобретение инвестиционной собственности	21 711
Перевод из незавершенного строительства	1 385 310
Перевод в состав основных средств	(9 722)
Справедливая стоимость на 31 декабря 2024 года	36 380 953

По состоянию на 31 декабря 2024 оценка была выполнена независимой компанией ООО «КОР ЭКС ПИ», ООО «Комонвелс», ООО «ДИЭМЭЙ Оценка» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2023 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», ООО «КОР ЭКС ПИ» и была основана на рыночной стоимости.

В течение 2024 года перевод из незавершенного строительства включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 1 257 624 тыс. рублей, а также расходы на строительство нового объекта в г. Люберцы ул. Инициативная д. 50 в размере 127 686 тыс. рублей (2023 г.: перевод из незавершенного строительства включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 1 699 759 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 12 807 тыс. рублей).

В таблице ниже приведена информация о справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности Группы:

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 809 773	7 578 884
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 880 832	6 538 185
МФК «West Mall»(в стадии строительства)	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	6 677 000	5 105 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 129 153	4 033 149
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 560 279	3 376 470
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 595 200	1 526 314
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	1 328 100	1 307 224
Земельный участок	г. Люберцы ул. Инициативная,50	ООО «Тринити»	1 166 400	427 000
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	849 468	815 334
Офисный центр «Колобовский, 23»	г Москва 1-й Колобовский пер, 23	ООО «Стройтехносервис»	624 015	603 006
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	548 000	488 500
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	209 000	190 600
Офисный центр «Колобовский, 19»	г Москва 1-й Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	191 200	188 000
Торговый центр «Смолл Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	191 000	185 100
Торговый центр «Смолл Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН»	188 000	165 600
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	180 533	194 288
Земельный участок	г. Химки	ООО «Химстрой»	130 000	-
Торговый центр «Смолл Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	123 000	115 100
			36 380 953	32 837 754

В течение 2024 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 567 626 тыс. рублей (2023 год: 642 741 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2024 год составила 3 063 951 тыс. рублей (за 2023 год: 2 957 555 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2024	2023
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	825 131	794 295
Торговый центр «Москворечье»	742 916	761 566
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	423 205	408 791
Торговый центр «Ритейл Парк»	395 093	364 797
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	182 959	178 355
Торговый центр «Коломенский»	175 199	164 946
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	111 579	108 647
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	57 097	55 550
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	26 338	26 182
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	25 662	23 046
Торговый центр «Смолл Каширский»	23 623	23 740
Торговый центр «Смолл Черноморский»	23 493	23 201
Офисный центр «Колобовский 23»	19 761	2 590
Торговый центр «Смолл Борисовский»	14 548	13 899
Офисный центр «Колобовский 19»	11 350	5 700
Земельный участок г. Люберцы,	3 212	2 250
МФК «West Mall»(в стадии строительства)	2 702	-
Земельный участок и здание г. Химки	83	-
Итого сумма арендного дохода	3 063 951	2 957 555

По состоянию на 31 декабря 2024 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 809 773 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 мая 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 880 832 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 129 153 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 560 279 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 08 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 595 200 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 328 100 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 05 ноября 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 849 468 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Меткомбанк» сроком до 30 сентября 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 671 000 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 мая 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 580 533 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 09 января 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 188 000 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 20 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 здание офисного центра «Колобовский 19» и офисного центра «Колобовский 23» общей справедливой стоимостью 815 215 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по договору РЕПО с АО Банк «Синара» сроком до 29 июля 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 земельный участок по адресу г. Люберцы, ул. Инициативная, 50 общей справедливой стоимостью 1 166 400 тыс. руб. передан в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО АКБ «Алеф-Банк» сроком до 05 августа 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 578 884 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 мая 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 538 185 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 033 149 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 376 470 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 08 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 526 314 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 307 224 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 05 ноября 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 815 334 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Меткомбанк» сроком до 30 сентября 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 603 600 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 мая 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 569 988 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 09 января 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 165 600 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 20 января 2027 года.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2023 года	242 394	8 768	570 179	821 341
Приобретение	18 495	714	6 617	25 826
Приобретение дочерней компании	-	10	-	10
Перевод из инвестиционной собственности	4 850	-	-	4 850
Переоценка	8 639	-	-	8 639
Выбытие	-	-	(3 399)	(3 399)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(10 229)	-	-	(10 229)
Остаток на 31 декабря 2023 года	264 149	9 492	573 397	847 038
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2023 года	-	5 231	401 229	406 460
Амортизационные отчисления	10 229	1 683	38 089	50 001
Выбытие	-	-	(3 399)	(3 399)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(10 229)	-	-	(10 229)
Остаток на 31 декабря 2023 года	-	6 914	435 919	442 833
Остаточная стоимость на 31 декабря 2023 года	264 149	2 578	137 478	404 205
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2024 года	264 149	9 492	573 397	847 038
Приобретение	-	628	7 185	7 813
Перевод из незавершенного строительства	-	-	123	123
Перевод из инвестиционной собственности	9 722	-	-	9 722
Переоценка	13 538	-	-	13 538
Выбытие	-	-	(388)	(388)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(10 759)	-	-	(10 759)
Остаток на 31 декабря 2024 года	276 650	10 120	580 317	867 087
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2024 года	-	6 914	435 919	442 833
Амортизационные отчисления	10 759	1 284	33 015	45 058
Выбытие	-	-	(388)	(388)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(10 759)	-	-	(10 759)
Остаток на 31 декабря 2024 года	-	8 198	468 546	476 744
Остаточная стоимость на 31 декабря 2024 года	276 650	1 922	111 771	390 343

Земля и здания Группы были оценены независимым оценщиком. По состоянию на 31 декабря 2024 оценка была выполнена независимым оценщиком компанией ООО «КОР ЭКС ПИ», ООО «Комонвелс», ООО «ДИЭМЭЙ Оценка» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 31 декабря 2023 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», ООО «КОР ЭКС ПИ» и была основана на рыночной стоимости.

За период, завершившийся 31 декабря 2024 года, в остаточную стоимость земли и зданий включена сумма 13 538 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2023 года: положительная переоценка в размере 8 639 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2024 года совокупное отложенное обязательство в сумме 51 364 тыс. рублей (31 декабря 2023 года совокупное отложенное обязательство в сумме 1 728 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки земли и зданий по справедливой стоимости (по ставке налога на прибыль 25%) и отражено в составе прочего совокупного дохода.

В случае если бы переоценка стоимости земли и зданий не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий на 31 декабря 2024 составила бы 263 112 тысяч рублей (31 декабря 2023 составила бы 255 510 тысяч рублей).

7. Незавершенное строительство

Незавершенное строительство представляет собой инвестиции в строительство и переоборудование объектов коммерческой недвижимости, предназначенной для сдачи в аренду и использовании в собственных нуждах. По завершении работ незавершенное строительство переклассифицируется в инвестиционную собственность или в соответствующую категорию основных средств.

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение 2024 и 2023 года:

	2024	2023
Незавершенное строительство на 1 января	14 935	14 089
Затраты на незавершенное строительство	1 385 533	1 713 412
Перевод в состав инвестиционной собственности	(1 385 310)	(1 712 566)
Перевод в состав основных средств	(123)	-
Незавершенное строительство на 31 декабря	15 035	14 935

Перевод в состав инвестиционной собственности в 2024 году включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall» в сумме 1 257 624 тыс. рублей и объекта по адресу г. Люберцы, ул. Инициативная, д.50 в сумме - 127 686 тыс. руб.

Перевод в состав инвестиционной собственности в 2023 году включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 1 699 759 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 12 807 тыс. рублей.

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	2024	2023
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	2 958 159	3 418 613
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(29 994)	(33 839)
Итого долгосрочных финансовых активов	2 928 165	3 384 774
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	6 486 444	4 778 514
Приобретенные права требования	469	58 147
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(64 186)	(48 463)
Итого краткосрочных финансовых активов	6 422 727	4 788 198
Итого финансовых активов	9 350 892	8 172 972

По состоянию на 31 декабря 2024 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 2 958 159 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,75% до 26,0%, со сроком погашения с февраля 2026 года по август 2027 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 215 283 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 418 613 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 20,00%, со сроком погашения с августа 2025 года по декабрь 2026 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 256 955 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 6 486 444 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,25% до 30,0%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2023 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 4 778 514 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,0% до 15,2%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2024 года приобретенные права требования в размере 469 тыс. рублей представлены договором об уступке права требования по договору займа в рублях, по ставке 10,5% со сроком погашения в декабре 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года приобретенные права требования в размере 58 147 тыс. рублей представлены договором об уступке права требования по договору займа в рублях, по ставке 10,5% со сроком погашения в декабре 2024 года.

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	2 958 159	-	-	2 958 159
Итого Займы, выданные юридическим лицам	2 958 159	-	-	2 958 159
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(29 994)	-	-	(29 994)
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 486 444	-	-	6 486 444
Итого Займы, выданные юридическим лицам	6 486 444	-	-	6 486 444
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	469	-	-	469
Итого Приобретенные права требования	469	-	-	469
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(64 186)	-	-	(64 186)
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2024 года	9 350 892	-	-	9 350 892

Ниже представлен анализ финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	3 418 613	-	-	3 418 613
Итого Займы, выданные юридическим лицам	3 418 613	-	-	3 418 613
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(33 839)	-	-	(33 839)
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	4 778 514	-	-	4 778 514
Итого Займы, выданные юридическим лицам	4 778 514	-	-	4 778 514
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	58 147	-	-	58 147
Итого приобретенные права требования	58 147	-	-	58 147
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(48 463)	-	-	(48 463)
Итого финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2023 года	8 172 972	-	-	8 172 972

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2024 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	82 302	82 302
Создание резерва	11 878	11 878
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	94 180	94 180

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 2023 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	78 365	78 365
Создание резерва	3 937	3 937
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	82 302	82 302

9. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Денежные средства в кассе	268	62
Средства на счетах брокера		
- в рублях	108	2 075
-Текущие счета в банках		
- в рублях	140 178	560 845
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(146)	(1 258)
Всего денежных средств и их эквивалентов	140 408	561 724

26 декабря 2024 года приказом Банка России отозвана лицензия на осуществления банковских операций у АО КБ «Гарант-Инвест». Задолженность по денежным средствам, находившимся на счетах в банке «Гарант-Инвест» в сумме 56 673 тыс. руб. отражена в составе прочих активов Группы.

По состоянию на 31 декабря 2024 года денежные средства и их эквиваленты прочих банков отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

По состоянию на 31 декабря 2023 года денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки денежных средств и их эквивалентов в течение 2024 года и 2023 года:

	2024		2023	
	Средства на счетах брокера	Текущие счета в банках	Средства на счетах брокера	Текущие счета в банках
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на начало периода	10	1 248	20	3 100
Восстановление резерва	(9)	(1 103)	(10)	(1 852)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	1	145	10	1 248

10. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	440 773	431 265
Прочая дебиторская задолженность	118 843	437 716
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(101 792)	(172 371)
Итого дебиторская задолженность	457 824	696 610

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 2024 и 2023 года:

	2024	2023
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	172 371	291 982
Создание резерва	3 520	2 443
Восстановление резерва	(74 099)	(122 054)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 31 декабря	101 793	172 371

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2024 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 457 824 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2023 года: дебиторская задолженность в сумме 696 610 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 31 декабря 2024 года дебиторская задолженность в сумме 96 551 тыс. рублей (31 декабря 2023 года: 169 667 тыс. рублей) является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована в размере 100%.

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	338 981	-	-	338 981
Умеренный кредитный риск	-	5 241	-	5 241
Высокий кредитный риск	-	-	96 551	96 551
Валовая балансовая стоимость	338 981	5 241	96 551	440 773
Прочая дебиторская задолженность				
Минимальный кредитный риск	118 843	-	-	118 843
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(5 241)	(96 551)	(101 793)
Итого дебиторская задолженность	457 824	-	-	457 824

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	258 894	-	-	258 894
Умеренный кредитный риск	-	2 704	-	2 704
Высокий кредитный риск	-	-	169 667	169 667
Валовая балансовая стоимость	258 894	2 704	169 667	431 265
Прочая дебиторская задолженность				
Минимальный кредитный риск	437 716	-	-	437 716
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(2 704)	(169 667)	(172 371)
Итого дебиторская задолженность	696 610	-	-	696 610

11. Авансы выданные

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	2 350 737	1 258 076
Авансы выданные прочим поставщикам	195 556	52 694
Резерв	(7 822)	(82 558)
Итого авансы выданные	2 538 471	1 228 212

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение 2024 и 2023 года:

	2024 год	2023 год
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	82 558	11 343
Создание резерва	402	77 235
Восстановление резерва	(75 138)	(6 020)
Резерв под обесценение авансов выданных на 31 декабря	7 822	82 558

12. Прочие активы

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Финансовые прочие активы	250 768	251 764
Задолженность по штрафам к получению	247 665	285 295
Задолженность АО КБ «Гарант-Инвест»	56 673	-
За вычетом резерва под обесценение	(53 570)	(33 531)
Нефинансовые прочие активы	716 234	719 796
НДС к возмещению	665 664	603 793
НДС с авансов полученных	65 905	67 187
Консультационные услуги по привлечению кредитных средств	-	39 243
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	616	616
Материалы	331	3
Переплата по страховым взносам	-	-
Прочее	9 350	33 642
За вычетом резерва под обесценение	(25 632)	(24 688)
Итого прочих активов	967 002	971 560

В составе прочих активов Группы показана дебиторская задолженность по денежным средствам в банке «Гарант-Инвест» в сумме 56 673 тыс. руб. в связи с тем, что 26 декабря 2024 года приказом Банка России у АО КБ «Гарант-Инвест» отозвана лицензия на осуществления банковских операций.

Резерв по данной задолженности создан в размере 100% остатка и составляет 52 805 тыс. руб., за вычетом страхового возмещения в размере - 3 868 тыс. руб.; остальная сумма представляет собой резерв по штрафам и пеням 765 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года сумма задолженности по штрафам к получению отнесена к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержена минимальному риску в соответствии с МСФО (IFRS) 9.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам в течение 2024 и 2023 года:

	2024	2023
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	33 531	455
Создание резерва	20 039	33 076
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам на 31 декабря	53 570	33 531

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих нефинансовых активов в течение 2024 и 2023 года:

	2024	2023
Резерв под обесценение на 1 января	24 688	33 617
Создание резерва	973	661
Восстановление резерва	(29)	(9 590)
Резерв под обесценение прочих нефинансовых активов на 31 декабря	25 632	24 688

13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	19 927 030	20 675 225
Долгосрочные займы	5 782	5 472
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	5 271	4 686
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	19 938 083	20 685 383
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	1 981 814	1 136 708
Краткосрочные займы	1 140 924	42 750
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	3 122 738	1 179 458
Итого привлеченных кредитов и займов	23 060 821	21 864 841

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные кредиты в размере 21 908 844 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 1 981 814 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,79% до 25,75% годовых, со сроком погашения с августа 2025 года по сентябрь 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года привлеченные займы в размере 1 146 706 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 1 140 924 тыс. рублей) представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических и физических лиц по ставкам от 7,5% до 29,5% годовых, со сроком погашения с февраля 2025 года по ноябрь 2030 года, сумма начисленных процентов составляет 79 808 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года привлеченные кредиты в размере 21 811 933 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 1 136 708 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,79% до 21,75% годовых, со сроком погашения с июля 2025 года по май 2031 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года привлеченные займы в размере 48 222 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 42 750 тыс. рублей) представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 7,5% до 9,0% годовых, со сроком погашения с декабря 2024 года по ноябрь 2030 года, сумма начисленных процентов составляет 4 686 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля уставном капитале ООО «Гарант-Инвест Недвижимость» в размере 100% залоговой стоимостью 2 520 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «ТЦ Коломенский» в размере 100% залоговой стоимостью 90 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «СРТЦ» в размере 100 % залоговой стоимостью 90 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 9 января 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «Лендлорд» в размере 100% залоговой стоимостью 178 500 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО СБЕРБАНК сроком до 5 ноября 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «ГарантСтройИнвест» в размере 100% залоговой стоимостью 500 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Банк ВТБ сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «Атлантстрой» в размере 100 % залоговой стоимостью 10 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Банк ВТБ сроком до 9 марта 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «Ридан» в размере 100 % залоговой стоимостью 500 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 20 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «Монитор-Тайм» в размере 100% залоговой стоимостью 4 750 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО ГПБ сроком до 25 мая 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 и 31 декабря 2023 года доля в уставном капитале ООО «Недвижимость и ресурсы» в размере 100% залоговой стоимостью 10 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Промсвязьбанк» сроком до 28 июня 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года доля в уставном капитале ООО «Тринити» в размере 100% залоговой стоимостью 10 000 рублей передана в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО АКБ «Алеф-Банк» сроком до 05 августа 2025 года.

14. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Задолженность по приобретению дочерних компаний	-	122 215
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	541 329	663 461
Задолженность по приобретению дочерних компаний	337 250	157 250
Итого кредиторской задолженности	878 579	942 926

Торговая кредиторская задолженность представляет собой обязательства Группы перед поставщиками и подрядчиками.

По состоянию на 31.12.2024 года задолженность по приобретению дочерних компаний представляет собой задолженность по оплате доли в ООО "Тринити" со сроком погашения до 31.03.2025 года в размере 337 250 тыс. руб.

По состоянию на 31.12.2023 года задолженность по приобретению дочерних компаний представляет собой задолженность по оплате доли в ООО "Тринити" со сроком погашения до 31.03.2025 года в размере 122 215 тыс. руб. и сроком погашения до 31.12.2024 года в размере 157 250 тыс. руб.

Амортизация долгосрочной кредиторской задолженности в размере 57 786 тыс. руб. отражена в примечании 18.

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	8 762 319	6 489 907
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	8 762 319	6 489 907
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	3 352 595	2 139 712
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	104 680	77 999
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	3 457 275	2 217 711
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	12 219 594	8 707 618

По состоянию на 31 декабря 2024 года, выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 002P-05 на сумму 1 374 946 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 23 333 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-06 на сумму 1 977 048 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13,00%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 5 мая 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 17 596 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-07 на сумму 3 639 655 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,50% (с 23.08.2024 - 13,25 %). Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 2 августа 2028 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 12 957 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-08 на сумму 2 980 985 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 18%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 10 февраля 2026 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 20 569 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-09 на сумму 895 097 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 17.6%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 15 октября 2026 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 7 385 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-10 на сумму 1 397 820 тыс. рублей с купонным доходом по ставке ключевая ставка ЦБ+4,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 30 июля 2030 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 22 840 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2024 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены некоторыми компаниями Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 2 205 904 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 6 422 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 1 198 067 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 5 апреля 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 34 265 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-02 были погашены 25.12.2023 года;
- рублевые облигации серии 002P-03 на сумму 941 645 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 10,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 26 марта 2024 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 1 356 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 002P-04 были погашены 26.05.2023 года;
- рублевые облигации серии 002P-05 на сумму 1 498 610 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 18 ноября 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 24 218 тыс. рублей.
- рублевые облигации серии 002P-06 на сумму 1 959 090 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13,00%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 5 мая 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 13 263 тыс. рублей.
- рублевые облигации серии 002P-07 на сумму 3 080 195 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 14,50% (с 23.08.2023 - 13,00 %). Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в месяц. Облигации выпущены со сроком до 2 августа 2028 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 4 898 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены некоторыми компаниями Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 792 187 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 1 460 тыс. рублей.

16. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2024 года авансы полученные в общей сумме 405 655 тыс. рублей (31 декабря 2023 года: 424 539 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

17. Прочие обязательства

	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	206 278	240 472
Обязательство по аренде земли	62 028	14 810
НДС по авансам и предоплатам	21 462	2 556
Оценочные обязательства	19 208	1 864
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	8 539	8 692
Прочие обязательства	6 172	1 893
Итого прочих обязательств	323 687	270 287

По состоянию на 31 декабря 2024 в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство в сумме 19 208 тыс. рублей, представляющее собой обязательство по оплате штрафных санкций.

По состоянию на 31 декабря 2023 в составе прочих обязательств отражено оценочное обязательство в сумме 1 864 тыс. рублей, представляющее собой обязательство по оплате штрафных санкций в Департамент строительства г. Москвы.

18. Процентные доходы и расходы

	2024	2023
Процентные доходы		
Финансовые активы	1 686 726	1 136 367
Итого процентных доходов	1 686 726	1 136 367
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	3 054 828	2 165 569
Выпущенные долговые ценные бумаги	1 707 364	862 563
Амортизация долгосрочной кредиторской задолженности	57 786	9 963
Итого процентных расходов	4 819 978	3 038 095

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за 2024 год в размере 678 950 тыс. рублей (2023 год: 1 034 096 тыс. рублей) включают доходы по штрафам и пеням, доходы от получения субсидии из Федерального бюджета, доходы от выкупа ценных бумаг; доходы от корректировки налога на имущества за прошлые периоды в связи с пересмотром кадастровой стоимости земельных участков, прочие доходы по договорам аренды.

	2024	2023
Штрафы и пени	421 415	439 105
Субсидия	228 593	72 744
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	14 949	4 332
Корректировка налога на имущество	208	63 198
Доходы от списания кредиторской задолженности	6	8 111
Доход от выкупа ценных бумаг	-	18
Доходы от реализации имущества	-	442 732
Прочее	13 779	3 856
Итого прочих операционных доходов	678 950	1 034 096

20. Прочие операционные расходы

	2024	2023
Услуги банков	75 062	38 805
Штрафы и пени	37 857	27 013
НДС не принятый к вычету	37 544	39 889
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	34 983	52 110
Списание дебиторской задолженности	5 949	3 380
Расходы на благотворительность	4 833	525
Расходы связанные с доначислением налогов	-	5 959
Расходы от реализации имущества	-	83 333
Прочее	77 681	95 946
Итого прочих операционных расходов	273 909	346 960

21. Общие и административные расходы

	2024	2023
Налоги, за исключением налога на прибыль	239 544	176 123
Заработная плата	146 709	161 732
Реклама и маркетинг	100 789	101 636
Профессиональные услуги	89 964	99 626
Амортизация основных средств	45 058	50 001
Страховые взносы в Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	25 619	27 896
Аудиторские услуги	14 510	13 860
Материальные расходы	13 427	20 426
Расходы на безопасность	25 620	23 833
Страхование	10 506	11 278
Услуги связи	1 547	1 105
Операционная аренда	169	4 184
Программное обеспечение	233	304
Прочее	1 556	4 625
Итого общих и административных расходов	715 251	696 629

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2024	2023
Текущие расходы по налогу на прибыль	11 893	56 320
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц (до пересчета по ставке 25%)	223 618	47 100
Расходы по налогу на прибыль за год (до пересчета по ставке 25%)	235 511	103 420
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	795 107	-
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(51 364)	(1 728)
Итого расходы по налогу на прибыль за год	979 254	101 692

Текущая ставка налога на прибыль в 2024 году, применяемая к большей части прибыли Группы, составляет 20%.

В июле 2024 года принят Федеральный закон № 176-ФЗ «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», предусматривающий повышение ставки налога на прибыль с 20% до 25% с 1 января 2025 года.

В соответствии с МСФО размер отложенных налоговых активов и обязательств должен быть оценен по той ставке налога на прибыль, которая будет применяться к периодам реализации отложенных налоговых активов и погашения отложенных налоговых обязательств (2025 год и позднее) на основании налогового законодательства, принятого на конец отчетного года.

В связи с вышеизложенным Группа признала в настоящей консолидированной финансовой отчетности за год, окончившийся 31 декабря 2024 года дополнительное отложенное налоговое обязательство в сумме 795 107 тыс. руб. и, дополнительный расход по отложенному налогу в сумме 795 107 тыс. руб. за вычетом отложенного налога, учтенного в составе прочего совокупного дохода в сумме 51 364 тыс. руб.

Ниже представлено сопоставление теоретического налогового расхода с фактическим расходом по налогообложению.

	2024	2023
Прибыль по МСФО до налогообложения	729 135	182 979
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %)	145 827	36 596
Единовременный эффект от пересчета отложенного налога на прибыль по ставке 25%	795 107	-
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	38 320	65 096
Расходы по налогу на прибыль за год	979 254	101 692

Различия между МСФО и налоговым законодательством Российской Федерации приводят к возникновению определенных временных разниц между балансовой стоимостью ряда активов и обязательств в целях составления консолидированной финансовой отчетности и в целях расчета налога на прибыль Группы.

	31 декабря 2024 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	31 декабря 2023 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Краткосрочные финансовые активы	25 935	6 274	-	19 661
Прочие активы и дебиторская задолженность	3 087 736	831 585	-	2 256 151
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	14 446	12 453		1 993
Чистая сумма отложенных налоговых активов	3 128 117	850 312	-	2 277 805
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка и прочие изменения инвестиционной собственности и основных средств	(6 790 112)	(1 793 985)	(51 364)	(4 944 763)
Привлеченные кредиты и займы	(56 206)	(29 216)	-	(26 990)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	4 560	5 563	-	(1 003)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(6 841 758)	(1 817 638)	(51 364)	(4 972 756)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(3 713 641)	(967 326)	(51 364)	(2 694 951)

	31 декабря 2023 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	Отложенный налог, возникший при приобретении дочерних компаний	31 декабря 2022 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу					
Краткосрочные финансовые активы	19 661	(5 968)	-	-	25 629
Прочие активы и дебиторская задолженность	2 256 151	157 947	-	-	2 098 204
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	1 993	1 993	-	-	-
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 277 805	153 972	-	-	2 123 833
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу					
Переоценка и прочие изменения инвестиционной собственности и основных средств	(4 944 763)	(206 033)	(1 728)	(32 005)	(4 704 997)
Привлеченные кредиты и займы	(26 990)	(6 298)	-	-	(20 692)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(1 003)	12 996	-	-	(13 999)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(4 972 756)	(199 335)	(1 728)	(32 005)	(4 739 688)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 694 951)	(45 363)	(1 728)	(32 005)	(2 615 855)

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами.

Отложенные налоговые активы представляют собой сумму налога на прибыль, которая может быть зачтена против налога на прибыль, подлежащего уплате в будущих периодах, и отражается как отложенный налоговый актив в консолидированном отчете о финансовом положении. Отложенные налоговые активы, возникшие в результате переноса налоговых убытков на будущие периоды, признаются только в той степени, в которой вероятно реализация соответствующей налоговой льготы.

С учетом существующей структуры Группы налоговые убытки и текущие налоговые активы одних компаний не могут быть зачтены в счет текущих налоговых обязательств и налогооблагаемой прибыли других компаний и, соответственно, налоги могут начисляться даже несмотря на наличие чистого консолидированного налогового убытка. Таким образом, Группа не производит зачет отложенного налогового актива одной компании против отложенного налогового обязательства другой компании.

23. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

На 31 декабря 2024 года

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000 000	35 000 000
Итого уставного капитала	35 000 000	35 000 000

Внеочередным собранием акционеров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант - Инвест» от 19 сентября 2024 года принято решение осуществить дробление размещенных обыкновенных акций Общества на условиях конвертации одной акции номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая в 1 000 акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая. Таким образом 35 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 000 руб. каждая конвертированы в 35 000 000 обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 руб. каждая. Изменения в решение о выпуске ценных бумаг зарегистрированы решением Банка России от 9 октября 2024 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 рубль за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса. Акционерный капитал Группы сформирован за счет вкладов в российских рублях, внесенных акционерами, которые имеют право на получение дивидендов и распределение прибыли в рублях.

На 31 декабря 2023 года:

	Количество акций, Штук	Номинальная Стоимость
Обыкновенные акции	35 000	35 000
Итого уставного капитала	35 000	35 000

По состоянию на 31 декабря 2023 года все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 000 рублей за акцию. Каждая акция предоставляет право одного голоса. Акционерный капитал Группы сформирован за счет вкладов в российских рублях, внесенных акционерами, которые имеют право на получение дивидендов и распределение прибыли в рублях.

24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством

Согласно российскому законодательству в качестве дивидендов между акционерами Группы может быть распределена только накопленная нераспределенная прибыль согласно финансовой отчетности материнской Компании Группы, подготовленной в соответствии с российским законодательством.

22 мая 2024 года годовое общее собрание акционеров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» приняло решение о распределении чистой прибыли компании за 2023 год в сумме 20 686 тыс. руб., за предыдущие года в сумме - 23 604 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2024 года непокрытый убыток материнской Компании Группы составил 199 956 тыс. рублей, (на 31 декабря 2023 года: нераспределенная прибыль - 80 131 тыс. рублей).

По итогам 2024 года решения о распределении чистой прибыли компаний Группы не принимались.

25. Гудвил

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2022 года	150 315
Обесценение в течение 2023 года	(150 315)
Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2023 года	-
Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2024 года	-

По состоянию на 31 декабря 2024 года, гудвилл от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 0 рублей, от приобретения ООО «Ридан» составил 0 рублей и от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 0 рублей.

По состоянию на 31 декабря 2023 года, по результатам проведенного теста на обесценение, Группой выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис» на сумму 24 834 тыс. рублей, по ООО «РИДАН» на сумму 24 557 тыс. рублей, по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 100 924 тыс. рублей.

В результате обесценения по состоянию на 31 декабря 2023 года, гудвилл от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 0 рублей, от приобретения ООО «Ридан» составил 0 рублей и от приобретения ООО «Атлантстрой» составил 0 рублей.

26. Управление рисками

Управление рисками Группы осуществляется в отношении финансовых рисков (кредитный, рыночный, валютный риски, риски ликвидности и процентной ставки), а также операционных и юридических рисков. Главной задачей управления финансовыми рисками является определение лимитов риска и дальнейшее обеспечение соблюдения установленных лимитов. Оценка принимаемого риска также служит основой для оптимального распределения капитала с учетом рисков, ценообразования по операциям и оценки результатов деятельности. Управление операционными и юридическими рисками должно обеспечивать надлежащее соблюдение внутренних регламентов и процедур в целях минимизации операционных и юридических рисков.

Концентрация активов

По состоянию на 31 декабря 2024 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 36 380 953 тыс. рублей (31 декабря 2023 года: 32 837 754 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 390 343 тыс. рублей (31 декабря 2023 года: 404 205 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 15 035 тыс. рублей (31 декабря 2023 года: 14 935 тыс. рублей), что в совокупности составляет 73% от активов Группы (31 декабря 2023 года: 74%).

Кредитный риск. Группа принимает на себя кредитный риск, а именно риск того, что контрагент не сможет полностью погасить задолженность в установленный срок.

Управление кредитным риском осуществляется путем долгосрочного планирования, а также посредством регулярного анализа способности существующих и потенциальных заемщиков погасить процентные платежи и основную сумму задолженности, а также посредством изменения кредитных лимитов в случае необходимости. Кроме этого, для снижения риска в обеспечение принимается залог имущества и ценных бумаг, поручительство компаний и физических лиц.

Группа подвержена риску досрочного погашения за счет предоставления кредитов с фиксированной или переменной процентной ставкой. Финансовый результат и собственные средства Группы за текущий год и на конец отчетного периода не зависели существенно от изменений в ставках при досрочном погашении, так как такие кредиты отражаются по амортизированной стоимости, а сумма досрочного погашения соответствует или почти соответствует амортизированной стоимости кредитов и займов выданных.

В целях оценки и классификации по уровню кредитного риска финансовых активов, а также тех финансовых инструментов, которые не имеют оценку уровней риска внешним международным рейтинговым агентством, Группа использует внутреннюю систему рейтингов с определенным диапазоном вероятностей наступления дефолта:

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 90 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 91 до 365 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 365 дней просрочки

Каждому уровню кредитного риска по единой шкале присваивается определенная степень платежеспособности:

Минимальный кредитный риск - активы с высоким кредитным качеством и с низким ожидаемым кредитным риском;

Умеренный кредитный риск - активы с достаточным кредитным качеством и со средним кредитным риском;

Высокий кредитный риск - кредитно-обесцененные активы с просрочкой платежа более 365 дней.

Рыночный риск. Группа принимает на себя рыночный риск, связанный с открытыми позициями по процентным, валютным и долевым инструментам, которые подвержены риску общих и специфических изменений на рынке.

Географический риск.

На 31 декабря 2024 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

На 31 декабря 2023 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

Валютный риск. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний обменных курсов на ее финансовое положение и потоки денежных средств.

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2024 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	36 380 953	-	-	36 380 953
Основные средства и нематериальные активы	390 343	-	-	390 343
Незавершенное строительство	15 035	-	-	15 035
Долгосрочные финансовые активы	2 928 165	-	-	2 928 165
Денежные средства и их эквиваленты	140 408	-	-	140 408
Краткосрочные финансовые активы	6 422 727	-	-	6 422 727
Дебиторская задолженность	437 681	20 143	-	457 824
Авансы выданные	2 538 471	-	-	2 538 471
Прочие активы	967 002	-	-	967 002
Текущие налоговые активы	5 316	-	-	5 316
Итого активов	50 226 101	20 143	-	50 246 244
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	23 060 821	-	-	23 060 821
Кредиторская задолженность	878 579	-	-	878 579
Отложенные налоговые обязательства	3 713 641	-	-	3 713 641
Выпущенные долговые ценные бумаги	12 219 594	-	-	12 219 594
Авансы полученные	405 655	-	-	405 655
Прочие обязательства	323 687	-	-	323 687
Текущие налоговые обязательства	103	-	-	103
Итого обязательств	40 602 080	-	-	40 602 080
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2024 года	9 624 021	20 143	-	9 644 164

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2023 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	32 837 754	-	-	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	404 205	-	-	404 205
Незавершенное строительство	14 935	-	-	14 935
Долгосрочные финансовые активы	3 384 774	-	-	3 384 774
Денежные средства и их эквиваленты	561 724	-	-	561 724
Краткосрочные финансовые активы	4 788 198	-	-	4 788 198
Дебиторская задолженность	696 610	-	-	696 610
Авансы выданные	1 228 212	-	-	1 228 212
Прочие активы	971 560	-	-	971 560
Текущие налоговые активы	228	-	-	228
Итого активов	44 888 200		-	44 888 200
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	21 864 841	-	-	21 864 841
Кредиторская задолженность	942 926	-	-	942 926
Отложенные налоговые обязательства	2 694 951	-	-	2 694 951
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 707 618	-	-	8 707 618
Авансы полученные	424 539	-	-	424 539
Прочие обязательства	270 287	-	-	270 287
Текущие налоговые обязательства	6 639	-	-	6 639
Итого обязательств	34 911 801	-	-	34 911 801
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2023 года	9 976 399	-	-	9 976 399

В таблице ниже представлено изменение финансового результата и совокупного дохода в результате возможных изменений обменных курсов, используемых на конец отчетного периода, при том, что все остальные условия остаются неизменными. Разумно возможное изменение курса по каждой валюте определено исходя из анализа исторических данных о предельных колебаниях курсов валюты.

	2024	
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	2 014	1 611
Ослабление доллара США на 10%	(2 014)	(1 611)
	2023	
	Воздействие на убыток до налогообложения	Воздействие на капитал
Укрепление доллара США на 10%	17	14
Ослабление доллара США на 10%	(17)	(14)

Риск ликвидности

Риск ликвидности возникает при несовпадении сроков требований по активным операциям со сроками погашения по пассивным операциям. Группа подвержена риску в связи с ежедневной необходимостью использования имеющихся денежных средств для расчетов с клиентами, при наступлении срока погашения по привлеченным кредитам и займам.

Группа не аккумулирует денежные средства на случай единовременного выполнения обязательств по всем вышеуказанным требованиям, так как, исходя из имеющейся практики, можно с достаточной долей точности прогнозировать необходимый уровень денежных средств для выполнения данных обязательств.

Группа старается поддерживать устойчивую базу финансирования, состоящую преимущественно из привлеченных кредитов и займов, а также инвестировать средства в диверсифицированные портфели ликвидных активов для того, чтобы иметь возможность быстро и без затруднений выполнить непредвиденные требования по ликвидности.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, которые основаны на дисконтированных денежных потоках.

В тех случаях, когда сумма к выплате не является фиксированной, сумма в таблице определяется исходя из условий, существующих на конец отчетного периода. Валютные выплаты пересчитываются с использованием курса Банка России на конец отчетного периода.

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2024 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	482 175	1 837 738	4 210 322	22 680 276	3 765 617	32 976 128
Выпущенные долговые ценные бумаги	175 652	2 967 210	2 536 062	12 556 614	-	18 235 538
Кредиторская задолженность	23 957	854 622	-	-	-	878 579
Итого финансовых обязательств	681 784	5 659 570	6 746 384	35 236 890	3 765 617	52 090 245

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2023 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	198 129	1 561 453	2 638 014	22 432 768	2 670 291	29 500 655
Выпущенные долговые ценные бумаги	705 340	2 612 720	508 070	9 286 680	-	13 112 810
Кредиторская задолженность	25 813	794 898	-	122 215	-	942 926
Итого финансовых обязательств	929 282	4 969 071	3 146 084	31 841 663	2 670 291	43 556 391

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	36 380 953	36 380 953
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	390 343	390 343
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	15 035	15 035
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	2 928 165	-	-	2 928 165
Денежные средства и их эквиваленты	140 408	-	-	-	-	-	140 408
Краткосрочные финансовые активы	63 540	4 088 890	2 270 297	-	-	-	6 422 727
Дебиторская задолженность	52 575	405 249	-	-	-	-	457 824
Авансы выданные	-	-	-	-	-	2 538 471	2 538 471
Прочие активы	-	-	-	-	-	967 002	967 002
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 316	5 316
Итого активов	256 523	4 494 139	2 270 297	2 928 165	-	40 297 120	50 246 244
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	143 624	710 157	2 349 696	16 392 738	3 464 606	-	23 060 821
Кредиторская задолженность	23 957	854 622	-	-	-	-	878 579
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	3 713 641	3 713 641
Выпущенные долговые ценные бумаги	86 249	2 000 000	1 500 000	8 633 345	-	-	12 219 594
Авансы полученные	-	-	-	-	-	405 655	405 655
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	103	103
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	323 687	323 687
Итого обязательств	253 830	3 564 779	3 849 696	25 026 083	3 464 606	4 443 086	40 602 080
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 года	2 694	929 360	(1 579 399)	(22 097 918)	(3 464 606)	35 854 033	9 644 164
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2024 года	2 694	932 054	(647 345)	(22 745 263)	(26 209 870)	9 644 164	

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	До востребова ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	32 837 754	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	404 205	404 205
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	14 935	14 935
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 384 774	-	-	3 384 774
Денежные средства и их эквиваленты	561 724	-	-	-	-	-	561 724
Краткосрочные финансовые активы	-	320 086	4 468 112	-	-	-	4 788 198
Дебиторская задолженность	85 620	610 990	-	-	-	-	696 610
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 228 212	1 228 212
Прочие активы	-	-	-	-	-	971 560	971 560
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	228	228
Итого активов	647 344	931 076	4 468 112	3 384 774	-	35 456 894	44 888 200
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	75 674	489 962	613 822	18 207 920	2 477 463	-	21 864 841
Кредиторская задолженность	25 813	794 898	-	122 215	-	-	942 926
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 694 951	2 694 951
Выпущенные долговые ценные бумаги	636 300	2 141 699	-	5 929 619	-	-	8 707 618
Авансы полученные	-	-	-	-	-	424 539	424 539
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	6 639	6 639
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	270 287	270 287
Итого обязательств	737 787	3 426 559	613 822	24 259 754	2 477 463	3 396 416	34 911 801
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2023 года	(90 443)	(2 495 483)	3 854 290	(20 874 980)	(2 477 463)	32 060 478	9 976 399
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2023 года	(90 443)	(2 585 926)	1 268 364	(19 606 616)	(22 084 079)	9 976 399	

Концентрация активов Группы на объектах недвижимости в значительной мере влияет на позицию Группы по ликвидности. Несмотря на разрывы ликвидности, отраженные в представленном выше анализе, Группа способна погашать текущие обязательства за счет средств, получаемых в виде платежей от сдачи инвестиционной собственности в аренду.

Риск процентной ставки. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки.

Группа подвержена процентному риску в первую очередь в результате своей деятельности по предоставлению займов по фиксированным процентным ставкам в суммах и на сроки, отличающиеся от сумм и сроков привлечения средств под фиксированные процентные ставки. На практике процентные ставки, как правило, устанавливаются на короткий срок. Кроме того, процентные ставки, зафиксированные в условиях договоров, как по активам, так и по обязательствам, нередко пересматриваются на основе взаимной договоренности в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непроцентные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	36 380 953	36 380 953
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	390 343	390 343
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	15 035	15 035
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	2 928 165	-	-	2 928 165
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	140 408	140 408
Краткосрочные финансовые активы	63 540	4 088 890	2 270 297	-	-	-	6 422 727
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	457 824	457 824
Авансы выданные	-	-	-	-	-	2 538 471	2 538 471
Прочие активы	-	-	-	-	-	967 002	967 002
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	5 316	5 316
Итого активов	63 540	4 088 890	2 270 297	2 928 165	-	40 895 352	50 246 244
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	143 624	710 157	2 349 696	16 392 738	3 644 606	-	23 060 821
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	878 579	878 579
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	3 713 641	3 713 641
Выпущенные долговые ценные бумаги	86 249	2 000 000	1 500 000	8 633 345	-	-	12 219 594
Авансы полученные	-	-	-	-	-	405 655	405 655
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	103	103
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	323 687	323 687
Итого обязательств	229 873	2 710 157	3 849 696	25 026 083	(3 464 606)	5 321 665	40 602 080
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2024 года	(166 333)	1 378 733	(1 579 399)	(22 097 918)	(3 464 606)	35 573 687	9 644 164
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2024 года	(166 332)	(1 212 401)	(366 998)	(22 464 916)	(25 929 523)	9 644 165	

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	32 837 754	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	404 205	404 205
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	14 935	14 935
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 384 774	-	-	3 384 774
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	561 724	561 724
Краткосрочные финансовые активы	-	320 086	4 468 112	-	-	-	4 788 198
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	696 610	696 610
Авансы выданные	-	-	-	-	-	1 228 212	1 228 212
Прочие активы	-	-	-	-	-	971 560	971 560
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	228	228
Итого активов	-	320 086	4 468 112	3 384 774	-	36 715 228	44 888 200
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	75 674	489 962	613 822	18 207 920	2 477 463	-	21 864 841
Кредиторская задолженность	-	-	-	-	-	942 926	942 926
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 694 951	2 694 951
Выпущенные долговые ценные бумаги	636 300	2 141 699	-	5 929 619	-	-	8 707 618
Авансы полученные	-	-	-	-	-	424 539	424 539
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	6 639	6 639
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	270 287	270 287
Итого обязательств	711 974	2 631 661	613 822	24 137 539	2 477 463	4 339 342	34 911 801
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2023 года	(711 974)	(2 311 575)	3 854 290	(20 752 765)	(2 477 463)	32 375 886	9 976 399
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2023 года	(711 974)	(3 023 549)	830 741	(19 922 024)	(22 399 486)	9 976 399	

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 809 247 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в декабре 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 2 879 913 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2026 года;
- кредит в рублях, в размере 5 258 581 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3%, со сроком погашения в мае 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 2 263 360 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 236 229 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в январь 2029 года;
- кредит в рублях, в размере 276 311 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+4,75%, со сроком погашения в мае 2026 года;

- кредит в рублях, в размере 60 133 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3,75%, со сроком погашения в январе 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 3 520 000 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3 %, со сроком погашения в июне 2030 года;
- кредит в рублях, в размере 621 937 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в ноябре 2029 года;
- кредит в рублях, в размере 385 000 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в сентябре 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2023 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 847 784 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в декабре 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 3 045 321 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2026 года;
- кредит в рублях, в размере 5 275 881 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2,25%, со сроком погашения в мае 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 2 428 684 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в марте 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 244 864 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,75%, со сроком погашения в январе 2029 года;
- кредит в рублях, в размере 292 811 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+4,75%, со сроком погашения в мае 2026 года;
- кредит в рублях, в размере 76 633 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3,75%, со сроком погашения в январе 2027 года;
- кредит в рублях, в размере 3 520 000 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+3 %, со сроком погашения в июне 2030 года;
- кредит в рублях, в размере 645 297 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1,25%, со сроком погашения в ноябре 2029 года;
- кредит в рублях, в размере 395 000 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+2%, со сроком погашения в сентябре 2030 года.

По состоянию на 31 декабря 2024 года в составе выпущенных долговых ценных бумаг есть ценные бумаги с плавающей процентной ставкой, а именно:

- рублевые облигации серии 002P-10 на сумму 1 397 820 тыс. рублей с купонным доходом по ставке ключевая ЦБ+4,5% со сроком погашения до 30 июля 2030 года.

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок по финансовым инструментам. В таблице ниже представлены процентные ставки на основе отчетов, которые были проанализированы ключевыми руководителями Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года.

	Рубли
Займы выданные	22,19%
Привлеченные кредиты и займы	16,21%
Выпущенные долговые ценные бумаги	16,53%

По состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Рубли
Займы выданные	15,7%
Привлеченные кредиты и займы	16,55%
Выпущенные долговые ценные бумаги	11,01%

Изменения в оценках и суждениях связанные с пандемией COVID-19 и текущей геополитической ситуацией.

С конца февраля 2023 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики РФ и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках, снижению суверенного рейтинга России, расширению санкций со стороны США, стран ЕС и ряда других стран в отношении физических и юридических лиц в Российской Федерации. Введенные экономические санкции предусматривают в том числе частичное блокирование золотовалютных резервов ЦБ РФ, ограничение доступа РФ к мировому рынку капитала, ограничение на совершение инвестиций и расчетов в долларах США и Евро, отключение работы системы SWIFT для отдельных российских банков, ограничение на проведение операций с международными клиринговыми организациями, вызывающие разрушение устоявшихся платежных цепочек, возникновение затруднений с платежами в долларах США и Евро, неплатежи (задержки плановых платежей) по ценным бумагам.

В ответ на указанные риски и санкции Правительство Российской Федерации и Банк России приняли комплекс стабилизационных мер для обеспечения макроэкономической устойчивости и стабильности финансовой системы РФ, в том числе временное введение запретов на ряд операций с нерезидентами и расчеты в долларах США и Евро, повышение ключевой ставки ЦБ РФ, введение обязательной продажи валютной выручки, временную приостановку биржевых торгов, ограничение раскрытия определенной статистической информации о макроэкономических показателях, а также финансовой и нефинансовой информации организаций.

Информация о введении экономических санкций в отношении Группы, его конечного бенефициара и ключевого управленческого персонала отсутствует.

С учетом информации, доступной на данный момент, оценить последующее влияние названных событий на экономику РФ в целом и на ее отдельные отрасли не представляется возможным. Как следствие, возможность выполнить расчетную оценку финансового влияния названных событий на деятельность Группы с достаточной степенью надежности в краткосрочной перспективе отсутствует.

Группа на постоянной основе осуществляет мониторинг финансового состояния крупных дебиторов и заемщиков Группы, а также проводит регулярный мониторинг остатков по счетам основных контрагентов, контролирует объемы выручки/денежных потоков.

27. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

- соблюдение требований Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» к минимальному размеру уставного капитала;
- обеспечение непрерывности деятельности Группы, гарантируя тем самым доходы акционерам;
- обеспечение соответствующего дохода акционерам путем определения стоимости услуг аренды. Группа управляет капиталом на основе соотношения собственного капитала и заемных средств.

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль / (убыток).

Минимальный размер уставного капитала для непубличных акционерных обществ определен статьей 26 Федерального закона РФ от 24 ноября 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и составляет не менее стократной суммы минимального размера оплаты труда, установленного федеральным законом на дату государственной регистрации материнской Компании Группы - 10 тыс. рублей. При управлении капиталом руководство Группы обязано соблюдать требования указанного Федерального закона в части величины чистых активов. В случае если стоимость чистых активов Компании станет меньше ее уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов Компании окажется меньше его уставного капитала, Компания не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязана принять решение об уменьшении уставного капитала до величины, не превышающей стоимости ее чистых активов или о ликвидации Компании.

28. Условные обязательства

Юридические вопросы. В ходе обычной деятельности Группа является объектом судебных исков и претензий. По мнению руководства Группы, вероятные обязательства (при их наличии), возникающие в результате таких исков или претензий, не окажут существенного отрицательного влияния на финансовое положение или результаты деятельности Группы в будущем. Исходя из собственной оценки, а также из рекомендаций внутренних и внешних профессиональных консультантов руководство Группы считает, что разбирательства по ним не приведут к существенным убыткам для Группы, и, соответственно, не сформировало резерв по данным разбирательствам в консолидированной финансовой отчетности.

Налоговое законодательство. Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов. Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 31 декабря 2024 года руководство Группы считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Обязательства по краткосрочной аренде. По состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

29. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

В соответствии с МСФО (IFRS) 9 «Финансовые инструменты» Группа относит свои финансовые активы в следующие категории:

1. финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости;
2. финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	268	140 140	140 408
Финансовые активы	-	9 350 892	9 350 892
Дебиторская задолженность	-	457 824	457 824
Итого финансовых активов	268	9 948 855	9 949 123
Нефинансовые активы			40 297 120
Итого активов			50 246 244

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	62	561 662	561 724
Финансовые активы	-	8 424 736	8 424 736
Дебиторская задолженность	-	696 610	696 610
Итого финансовых активов	62	9 683 008	9 683 070
Нефинансовые активы			35 205 130
Итого активов			44 888 200

30. Справедливая стоимость

Инвестиционная собственность и основные средства.

Привлеченные независимые оценщики использовали следующие ненаблюдаемые входящие данные при оценке справедливой стоимости нефинансовых активов группы «земля и здания»: доля свободных помещений, коэффициент роста, ставка дисконтирования, ставка аренды в год.

Изменения оценок могут повлиять на стоимость инвестиционной недвижимости, земли и зданий.

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2024 года:

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2024	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость, руб.
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	5%	(422 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета - 5%)	1%	205 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 19,20% 2 год - 16,00% с 3 года - 14,00%	0,5%	(137 000)
	Увеличение ставок аренды		6,5-592,2 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	690 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(246 000)
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	5%	(366 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета, фитнеса и W&B - 5%)	1%	199 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 19,20% 2 год - 16,00% с 3 года - 14,00%	0,5%	(119 000)
	Увеличение ставок аренды		5,4 - 900,0 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	661 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(207 000)
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	5%	(232 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета и DIY - 5%)	1%	121 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 19,20% 2 год - 16,00% с 3 года - 14,00%	0,5%	(74 000)
	Увеличение ставок аренды		7,1-351,0 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	392 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(129 000)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	5%	(202 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета и офисов - 6%)	1%	125 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 19,20% 2 год - 16,00% с 3 года - 14,00%	0,5%	(62 000)
	Увеличение ставок аренды		16,0 - 317,5 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	375 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(108 000)
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,0%	5%	(82 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета - 5%)	1%	34 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50%	0,5%	(28 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года (в тысячах российских рублей)

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение ставок аренды	Доходный	10,0-600,0 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	102 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(49 0000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,0%	5%	(44 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета - 5%)	1%	18 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50	0,5%	(15 000)
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение ставок аренды	Доходный	12,0 - 272,9 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	71 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(25 000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,5%	5%	(80 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета и фитнеса - 5%)	1%	34 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 19,20% 2 год - 16,00% с 3 года - 14,00%	0,5%	(23 000)
Объект на ул. Лобачевского	Увеличение ставок аренды	Доходный	3,1 - 264,6 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	112 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(40 000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,5%	5%	(311 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета - 5%)	1%	190 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 19,40% 2 год - 16,20% с 3 года - 14,10%	0,5%	(108 000)
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение ставок аренды	Доходный	12,0 - 250,0 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	541 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(187 000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,0%	-	-
	Увеличение коэффициента роста		5%	1%	1 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50%	0,5%	(3 000)
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение ставок аренды	Доходный	27 601 руб. за кв. м. без НДС	10%	17 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(5 000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,0%	-	-
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового супермаркета - 6%)	1%	4 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50%	0,5%	(4 000)
	Увеличение ставок аренды		40 000 - 69 212 за кв. м. без НДС	10%	18 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(7 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года (в тысячах российских рублей)

ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,0%	-	-
	Увеличение коэффициента роста		6%	1%	2 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		40 203 руб. за кв. м. без НДС	10%	15 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(6 000)
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	10,0%	5%	(28 000)
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового супермаркета - 5%)	1%	11 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50%	0,5%	(10 000)
	Увеличение ставок аренды		2 200 - 276 300 за кв. м. без НДС	10%	35 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(17 000)
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,0%	-	-
	Увеличение коэффициента роста		7% (для продуктового гипермаркета - 6%)	1%	2 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50%	0,5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		29,4-37,9 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	10 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(3 000)
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,0%	5%	(10 000)
	Увеличение коэффициента роста		7%	1%	6 000
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 18,70% 2 год - 15,50% с 3 года - 13,50%	0,5%	(4 000)
	Увеличение ставок аренды		55 000 - 203 300 за кв. м. без НДС	10%	18 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(6 000)
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение доли свободных помещений	Сравни- тельный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		-	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		-	10%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	Не применимо
МФЦ «Колобовский, 23»	Увеличение доли свободных помещений	Сравни- тельный	-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		-	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		-	10%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	Не применимо
Объект в Люберцах	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,5%	5%	(163 700)

Земельный участок г. Химки	Увеличение коэффициента роста	Доходный	7%	1%	91 700
	Рост ставки дисконтирования		1 год - 21,90% 2 год - 16,80% с 3 года - 14,70%	0,5%	(57 000)
	Увеличение ставок аренды		23-43 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	368 400
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(116 900)
	Увеличение доли свободных помещений		-	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		-	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		20,6%	0,5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		-	10%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	Не применимо

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 31 декабря 2023 года:

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2023	Уровень чувствитель- ности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,8%	5%	(361 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	282 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(110 000)
	Увеличение ставок аренды		20-540 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	595 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(249 000)
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	2,84%	5%	(282 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	269 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(95 000)
	Увеличение ставок аренды		8,5-360 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	511 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(214 000)
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,73%	5%	(174 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	123 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(71 000)
	Увеличение ставок аренды		3,2-324 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	257 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(126 000)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,28%	5%	(166 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	132 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(58 000)
	Увеличение ставок аренды		12,6-288 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	364 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(104 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года (в тысячах российских рублей)

Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,85%	5%	(70 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	48 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(22 000)
	Увеличение ставок аренды		16-504 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	93 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(50 000)
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	5%	(35 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	26 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(12 000)
	Увеличение ставок аренды		12-249 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	43 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(27 000)
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,65%	5%	(75 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	44 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(19 000)
	Увеличение ставок аренды		2,5-240 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	104 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(43 000)
Объект на ул. Лобачевского	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(70 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	168 000
	Рост ставки дисконтирования		15,5%	0,5%	(73 000)
	Увеличение ставок аренды		10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	529 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(161 000)
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	900
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 500)
	Увеличение ставок аренды		25 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	26 300
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(6 200)
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	4 700
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 200)
	Увеличение ставок аренды		31-40 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	32 900
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 800)
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	6 400
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 200)
	Увеличение ставок аренды		36-76 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 700

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к консолидированной финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2024 года (в тысячах российских рублей)

ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение ставки капитализации	Доходный	9,75%	0,5%	(5 700)
	Увеличение доли свободных помещений		12,8%	5%	(27 100)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	12 100
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(8 400)
	Увеличение ставок аренды		27-294 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	39 300
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(14 900)
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	4 200
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		27-36 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	12 600
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(3 600)
	Увеличение доли свободных помещений		16,6%	5%	(8 800)
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение коэффициента роста	Доходный	5,0%	1%	6 500
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(2 800)
	Увеличение ставок аренды		50-180 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	14 700
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 100)
	Увеличение доли свободных помещений		0%	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
Офисный центр «Колобовский, 19»	Рост ставки дисконтирования	Сравни- тельный	-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		30 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение доли свободных помещений		0%	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	Не применимо
Офисный центр «Колобовский, 23»	Увеличение ставок аренды	Сравни- тельный	10,5-18,9 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение доли свободных помещений		0%	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		10,5-18,9 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	Не применимо
Объект в Люберцах	Увеличение ставки капитализации	Доходный	-	0,5%	Не применимо
	Увеличение доли свободных помещений		0%	5%	(28 000)
	Увеличение коэффициента роста		5%	1%	66 000
	Рост ставки дисконтирования		18,00%	0,5%	(34 000)
	Увеличение ставок аренды		22-40 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	287 000
	Увеличение ставки капитализации		10%	0,5%	(92 000)

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 31 декабря 2024 года:

Третий уровень

Нефинансовые активы

Инвестиционная недвижимость	36 380 953
Основные средства (земля и здания)	276 650

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 31 декабря 2023 года:

Третий уровень

Нефинансовые активы

Инвестиционная недвижимость	32 837 754
Основные средства (земля и здания)	264 149

Ниже представлена сверка входящих и исходящих остатков активов третьего уровня, которые учитываются по справедливой стоимости:

	31 декабря 2023 года	Амортиза- ционные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модернизация/ перевод	Приобре- тение	Выбытие	31 декабря 2024 года
Инвестиционная недвижимость	32 837 754	-	1 563 962	1 967 248	21 711	(9 722)	36 380 953
Основные средства (земля и здания)	264 149	(10 759)	13 538	9 722	-	-	276 650

	31 декабря 2022 года	Амортиза- ционные отчисления (Примечание 6)	Переоценка (Примечание 5)	Модерни- зация/ перевод	Приобре- тение	Выбытие	31 декабря 2023 года
Инвестиционная недвижимость	29 691 498	-	(95 288)	2 285 120	961 274	(4 850)	32 837 754
Основные средства (земля и здания)	242 394	(10 229)	8 639	4 850	18 495	-	264 149

Финансовые инструменты

Справедливая стоимость определяется как цена, по которой инструмент может быть обменян в рамках текущей операции между заинтересованными сторонами, желающими заключить сделку на рыночных условиях, за исключением вынужденной продажи или ликвидации. Наилучшим подтверждением справедливой стоимости является котировка финансового инструмента на активном рынке. Поскольку для большей части финансовых инструментов Группы не существует ликвидного рынка, их справедливую стоимость необходимо определять исходя из существующей рыночной конъюнктуры и специфических рисков, сопряженных с конкретным инструментом. Представленные далее оценки могут не соответствовать суммам, которые Группа способна получить при рыночной продаже всего имеющегося пакета конкретного инструмента.

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2024 года:

	2024	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	9 350 892	9 350 892
Дебиторская задолженность	457 824	457 824
Прочие финансовые активы	250 768	250 768
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	23 060 821	23 060 821
Выпущенные долговые ценные бумаги	12 219 594	12 219 594
Кредиторская задолженность	878 579	878 579

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2023 года:

	2023	
	Балансовая стоимость	Справедливая стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	8 172 972	8 172 972
Дебиторская задолженность	696 610	696 610
Прочие финансовые активы	251 764	251 764
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	21 864 841	21 864 841
Выпущенные долговые ценные бумаги	8 707 618	8 707 618
Кредиторская задолженность	942 926	942 926

Группа использует следующие методы и допущения для оценки справедливой стоимости указанных финансовых инструментов:

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

Дебиторская задолженность. Дебиторская задолженность отражается за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценка резервов под обесценение включает в себя анализ риска, присущего различным видам задолженности, на основании таких факторов, как текущая ситуация в экономическом секторе должника, а также полученные гарантии. Таким образом, резерв под обесценение дебиторской задолженности в достаточной степени отражает сумму необходимой стоимостной корректировки, учитывающей влияние риска

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря

2023 года незначительно отличается от их балансовой стоимости.

Краткосрочная кредиторская задолженность отражается по номинальной сумме, подлежащей к оплате. Долгосрочная кредиторская задолженность учитывается по амортизированной стоимости с применением ставки дисконтирования равной рыночной процентной ставке по кредитам, используемым для финансирования задолженности аналогичного характера.

Выпущенные долговые ценные бумаги. Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 31 декабря 2024 года и 31 декабря 2023 года незначительно отличается от их балансовой стоимости

31.Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной консолидированной финансовой отчетности стороны считаются связанными, если одна из них имеет возможность контролировать другую или оказывать существенное влияние при принятии другой стороной финансовых и операционных решений, как изложено в МСФО 24 «Раскрытие информации о связанных сторонах». При рассмотрении всех возможных взаимоотношений со связанными сторонами принимается во внимание экономическое содержание таких взаимоотношений, а не только их юридическая форма.

В ходе своей обычной деятельности Группа проводит операции со своими основными акционерами, руководителями, а также с прочими сторонами. Эти операции включают осуществление расчетов, предоставление займов, получение кредитов. Согласно политики Группы все операции со связанными сторонами осуществляются на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами.

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 31 декабря 2024 года и на 31 декабря 2023 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023года	31 декабря 2024 года	31 декабря 2023 года
Финансовые активы	8 106 899	6 348 513	276 635	313 946
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	172 538
Дебиторская задолженность	5 477	1 366	2 859	9 583
Привлеченные займы и кредиты	205 226	-	367 346	890 760
Кредиторская задолженность	23 995	11 696	1 070	13
Авансы полученные	-	-	1 232	1 119

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 2024 год:

	Акционеры	Прочие связанные лица
Финансовые активы на 1 января 2024 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	2024	2024
Выданные займы на 01.01.2024	6 412 563	317 117
Выдано займов	7 048 785	-
Начислено процентов	1 475 491	26 062
Амортизация займов	(7 598)	-
Погашено займов и процентов	(6 740 454)	(63 750)
Выданные займы на 31.12.2024	8 188 787	279 429
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2024	(64 050)	(3 171)
Изменение резерва	(17 838)	377
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2024	(81 888)	(2 794)
Финансовые активы на 31 декабря 2024 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	8 106 899	276 635

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 2023 год:

	Акционеры 2023	Прочие связанные лица 2023
Финансовые активы на 1 января 2023 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)		
Выданные займы на 01.01.2023	5 686 563	372 518
Выдано займов	5 554 763	
Начислено процентов	767 028	34 231
Амортизация займов	37 121	3 721
Погашено займов и процентов	(5 632 912)	(93 352)
Выданные займы на 31.12.2023	6 412 563	317 118
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01.01.2023	(57 161)	(3 762)
Изменение резерва	(6 889)	591
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 31.12.2023	(64 050)	(3 171)
Финансовые активы на 31 декабря 2023 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	6 348 513	313 947

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2024 году составили 48 886 тыс. рублей (за 2023 год: 44 771 тыс. рублей).

32. Приобретение дочерних компаний

30 сентября 2024 года Группа учредила дочернюю компанию ООО «Химстрой» с уставным капиталом в размере 100 тыс. рублей. Уставный капитал полностью оплачен 05 ноября 2024 года.

33. Дивиденды

22 мая 2024 года годовое общее собрание акционеров АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» утвердило дивиденды за счет нераспределенной прибыли 2023 года в размере 591,03 руб. на одну размещенную обыкновенную акцию, а также за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 674,39 руб. на одну размещенную обыкновенную акцию.

	Рублей на акцию	Количество акций	Сумма дивидендов (рубли)
Дивиденды, объявленные по итогам 2023 года	591,03	35 000	20 686 050
Дивиденды, объявленные по итогам предыдущих лет	674,39	35 000	23 603 650
Дивиденды выплаченные в течение 12 месяцев, закончившихся 31 декабря 2024 года			(44 289 700)
Дивиденды к выплате на 31 декабря 2024 года			-

Дивиденды полностью выплачены акционерам в июне 2024 года.

34. События после отчетной даты

14 марта 2025 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» сообщило о невозможности исполнять обязательства по всем облигационным выпускам, в том числе по обязательствам по приобретению биржевых облигаций серии 002P-07 в рамках Публичной безотзывной оферты от 13 ноября 2023 года, а также по предстоящим процентным платежам и офертам по остальным выпускам облигаций.

08 апреля 2025 года АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» сообщило о единых условиях реструктуризации по всем облигационным выпускам: погашение 100% номинала - 30 июля 2030 года, процентная ставка 10% годовых, начисляемая и выплачиваемая ежемесячно, распределение владельцам облигаций до 21% от уставного капитала АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» как компенсация невыплаченных купонов за 2025 год.



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«28» апреля 2025 года

Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер