

**Акционерное общество «Коммерческая
недвижимость Финансово-промышленной
корпорации «Гарант-Инвест»
и его дочерние организации**

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая отчетность
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня
2024 года, и заключение по результатам
обзорной проверки

Содержание

Заключение по результатам обзорной проверки	3
Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.....	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств.....	8
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале	10
Пояснения к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы	11
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	12
3. Принципы представления отчетности	14
4. Основные принципы учетной политики	15
5. Инвестиционная собственность	19
6. Основные средства и нематериальные активы	23
7. Незавершенное строительство	24
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	25
9. Денежные средства и их эквиваленты	28
10. Дебиторская задолженность	29
11. Авансы выданные	31
12. Прочие активы	31
13. Привлеченные кредиты и займы	32
14. Кредиторская задолженность	34
15. Выпущенные долговые ценные бумаги	34
16. Авансы полученные	35
17. Прочие обязательства	36
18. Процентные доходы и расходы	36
19. Прочие операционные доходы	36
20. Прочие операционные расходы	37
21. Общие и административные расходы	37
22. Налог на прибыль	37
23. Уставный капитал	39
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством.....	39
25. Гудвил	39
26. Справедливая стоимость	40
27. Операции со связанными сторонами	47
28. Дивиденды.	49
29. События после отчетной даты	49

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

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

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» (ОГРН 1097746603680) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе, промежуточного сокращенного консолидированного отчета об изменениях в капитале и промежуточного сокращенного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на эту дату, и примечаний к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года (промежуточная финансовая информация). Генеральный директор Акционерного общества «Коммерческая недвижимость Финансово-промышленной корпорации «Гарант-Инвест» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

Объем обзорной проверки

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

Вывод

На основе проведенной нами обзорной проверки не выявлены факты, которые могут служить основанием для того, чтобы мы сочли, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Руководитель задания по обзорной проверке



Е.Ю. Хромова

Аудиторская организация:

Юникон Акционерное Общество

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
ОИНЗ 12006020340

28 августа 2024 года

ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ РУКОВОДСТВА ЗА ПОДГОТОВКУ И УТВЕРЖДЕНИЕ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ ЗА ШЕСТЬ МЕСЯЦЕВ, ЗАКОНЧИВШИЙСЯ 30 ИЮНЯ 2024 ГОДА

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

Руководство Группы отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей во всех существенных аспектах финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2024 года, а также результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств Группы за 6 месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» (далее - «МСФО (IAS) 34»).

При подготовке промежуточной сокращенной 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 (IAS) 34 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 промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности требованиям МСФО (IAS) 34;
- 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.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года, была разрешена к выпуску 28 августа 2024 года и подписана от имени руководства Группы:



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«28» августа 2024 года


Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2024 года

(в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2024 года (неаудированные данные)	31 декабря 2023 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	34 039 492	32 837 754
Основные средства и нематериальные активы	6	386 325	404 205
Незавершенное строительство	7	61 871	14 935
Долгосрочные финансовые активы	8	3 350 707	3 384 774
Итого внеоборотных активов		37 838 395	36 641 668
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	447 553	561 724
Краткосрочные финансовые активы	8	5 116 251	4 788 198
Дебиторская задолженность	10	738 905	696 610
Авансы выданные	11	2 119 824	1 228 212
Прочие активы	12	1 342 044	971 560
Текущие налоговые активы		14	228
Итого оборотных активов		9 764 591	8 246 532
Итого активов		47 602 986	44 888 200
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	19 211 585	20 675 225
Привлеченные займы	13	11 369	10 158
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	8 571 579	6 489 907
Кредиторская задолженность	14	-	122 215
Отложенные налоговые обязательства	22	2 720 849	2 694 951
Итого долгосрочных обязательств		30 515 382	29 992 456
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	2 914 939	1 136 708
Привлеченные займы	13	412 792	42 750
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	2 033 187	2 217 711
Кредиторская задолженность	14	1 087 014	820 711
Авансы полученные	16	420 645	424 539
Текущие налоговые обязательства		8 839	6 639
Прочие обязательства	17	265 805	270 287
Итого краткосрочных обязательств		7 143 221	4 919 345
Итого обязательств		37 658 603	34 911 801
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		759 197	758 989
Нераспределенная прибыль		8 844 120	8 890 131
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		9 638 317	9 684 120
Неконтролирующие доли участия		306 066	292 279
Итого капитала		9 944 383	9 976 399
Итого обязательств и капитала		47 602 986	44 888 200



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«28» августа 2024 года



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем
 совокупном доходе за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	1 548 010	1 444 798
Собстоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(285 788)	(312 616)
Переоценка инвестиционной собственности	5	25 539	(35 764)
Валовая операционная прибыль		1 287 761	1 096 418
Процентные доходы	18	883 677	580 882
Процентные расходы	18	(2 229 881)	(1 275 570)
Доходы за вычетом расходов (расходы за вычетом доходов) от переоценки иностранной валюты		(1 658)	2 361
Доходы от восстановления резерва под ожидаемые кредитные убытки	8,9,10,12	96 948	11 769
Доходы от восстановления резервов под обесценение активов / (расходы на создание резервов под обесценение активов)	11,12	69 809	(14 824)
Обесценение гудвила	25	-	(100 924)
Прочие операционные доходы	19	378 835	148 224
Прочие операционные расходы	20	(72 774)	(63 435)
Операционные доходы		412 717	384 901
Общие и административные расходы	21	(357 947)	(356 758)
Прибыль до налогообложения		54 770	28 143
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(16 765)	(32 525)
(Расходы)/возмещения по отложенному налогу на прибыль	22	(25 939)	14 904
Чистая прибыль		12 066	10 522
Прочий совокупный доход			
Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки			
Переоценка основных средств	6	260	2 076
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	(52)	(415)
Прочий совокупный доход после налогообложения		208	1 661
Итого совокупный доход за период		12 274	12 183
Прибыль / (убыток), причитающиеся:			
- акционерам Группы		(1 721)	(4 168)
- неконтролирующим долям участия		13 787	14 690
Итого совокупный доход / (расход), причитающиеся:			
- акционерам Группы		(1 513)	(2 507)
- неконтролирующим долям участия		13 787	14 690

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «28» августа 2024 года



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	54 770	28 143
Корректировки:		
Амортизация основных средств и нематериальных активов (Примечание 6)	22 887	25 384
Изменение резерва под ожидаемые кредитные убытки по финансовым активам, денежным средствам, дебиторской задолженности и прочим активам	(96 948)	(11 769)
Изменение резерва под обесценение авансов выданных и прочих активов	(69 809)	14 824
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(25 539)	35 764
Чистая (прибыль) / убыток от переоценки иностранной валюты	1 658	(2 361)
Обесценение гудвила	-	100 924
Начисленные процентные доходы	(883 677)	(580 882)
Начисленные процентные расходы	2 229 881	1 275 570
Итого корректировки	1 178 453	857 454
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	1 233 223	885 597
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(109 394)	148 209
Авансы выданные	151 791	341 626
Прочие активы	(398 974)	(105 387)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	567 702	297 652
Авансы полученные	(3 894)	(4 666)
Прочие обязательства	(4 482)	68 835
Движение денежных средств, полученных от операционной деятельности	1 435 972	1 631 866
Проценты полученные	898 068	433 358
Проценты уплаченные	(2 349 151)	(1 426 240)
Налог на прибыль уплаченный	(10 765)	(24 722)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(25 876)	614 262
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные и размещенные депозиты	(5 002 935)	(2 895 508)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	4 651 610	1 813 950
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(217 189)	(4 071)
Авансы на строительство	(908 844)	(310 485)
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(668 852)	(29 445)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(2 146 210)	(1 425 559)

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за 6
 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года
 (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	2 311 454	1 050 000
Погашение кредитов и займов	(2 112 980)	(980 071)
Поступления от выпущенных облигаций	4 175 419	2 000 000
Погашение выпущенных облигаций	(2 271 688)	(1 870 941)
Выплата дивидендов	(44 290)	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	2 057 915	198 988
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов		
	(114 171)	(612 309)
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)	447 553	680 648

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «28» августа 2024 года



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за 6 месяцев,
 закончившихся 30 июня 2024 года
 (в тысячах российских рублей)

	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 / (расход) за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные)	-	1 661	(4 168)	(2 507)	14 690	12 183
Остаток на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	35 000	753 739	8 829 723	9 618 462	281 922	9 900 384
Остаток на 1 января 2024 года	35 000	758 989	8 890 131	9 684 120	292 279	9 976 399
Совокупный Доход / (расход) за 6 месяцев 2024 года (неаудированные данные)	-	208	(1 721)	(1 513)	13 787	12 274
Дивиденды (Примечание 28)	-	-	(44 290)	(44 290)	-	(44 290)
Остаток на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	35 000	759 197	8 844 120	9 638 317	306 066	9 944 383


 Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «28» августа 2024 года


 Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 11 по 50 составляют неотъемлемую часть данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

1. Основная деятельность Группы

Настоящая промежуточная сокращенная 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 промежуточной сокращенной 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 1-м полугодии 2024 составила 84 человека (2023 год: 113 человек).

Конечной контролирующей стороной Группы по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года:

Наименование	30 июня 2024 (неаудированные данные)		31 декабря 2023
	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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) и на 31 декабря 2023 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая		Наименование компании Группы
		площадь здания (кв.м.)	площадь земельного участка (кв.м.)	
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 «Тулеский»	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, 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

Группа осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Вследствие этого, Группа подвержена экономическим и финансовым рискам на рынках Российской Федерации, которые проявляют характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Юридическое, налоговое и нормативное законодательство продолжает совершенствоваться, но допускает возможность разных толкований и подвержено часто вносимым изменениям, которые в совокупности с другими недостатками правовой и фискальной систем создают дополнительные трудности для предприятий, осуществляющих свою деятельность в Российской Федерации.

Начиная с февраля 2022 года произошел рост геополитической напряженности, создавший существенные риски для экономики Российской Федерации и приведший к значительным колебаниям курсов валют и снижению стоимости российских активов на финансовых рынках. Были объявлены санкции, ограничивающие доступ российских организаций к финансовым рынкам, включая лишение доступа к международной системе SWIFT. В феврале-марте 2022 года цены на нефть превысили 100 долларов США за баррель, обменный курс рубля достигал 120 рублей за 1 доллар США и 130 рублей за 1 евро. Центральный Банк Российской Федерации повысил значение ключевой ставки до 20%.

На протяжении 2022-2023 и первой половины 2024 года продолжалось действие внешних санкций на юридические и физические лица, в связи с чем усиливалось влияние экономических и иных факторов, а также фактора неопределенности на условия ведения деятельности в Российской Федерации.

Федерации. Средняя цена на нефть марки URALS в январе-июне 2024 года составила около 69\$ за баррель, курс рубля составил на 30 июня 2024 года 85,75 за 1 доллар США и 92,42 за 1 евро, ключевая ставка на конец июня 2024 составила 16%.

Благодаря принятым мерам российского Правительства и Банка России ситуация в экономике России после периода высокой волатильности постепенно начала стабилизироваться. В целом экономика приспособилась к текущим геополитическим реалиям, в значительной степени перестроившись на восточное направление.

Рост ВВП в I полугодии 2024 года составил 4,7% (год к году) по оценке Минэкономразвития России. Отдельно во II квартале 2024 года экономика России замедлилась до 4% по сравнению с 5,4% в I квартале 2024 года. Инфляция в России в I полугодии 2024 года составила 8,59% (в I полугодии 2023 года - 4,62%).

Стоимость нефти марки Brent в I полугодии 2024 года выросла на 12,4%, с 77,04 долларов США до 86,6 долларов США за баррель. За I полугодие 2024 года курс рубля к доллару США укрепился на 4,39% с 89,6883 рублей до 85,7480 рублей.

Российские фондовые индексы в I полугодии 2024 года продемонстрировали следующую динамику: индекс ММВБ вырос на 0,77% с 3 130,23 до 3 154,36 пунктов, индекс РТС вырос на 8% с 1 073,14 до 1 158,85 пунктов.

Ключевая ставка ЦБ РФ на 30 июня 2024 года составила 16,0% (на 31 декабря 2023 года - 16,0%). Банк России принял решение о повышении ключевой ставки с 29 июля 2024 года до 18,0%.

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.

Оценить последствия введенных и возможных дополнительных санкций в долгосрочной перспективе представляется затруднительным, санкции могут иметь существенное отрицательное влияние на российскую экономику. Руководство продолжает следить за развитием ситуации и будет принимать необходимые меры для смягчения последствий возможных негативных событий и обстоятельств по мере их возникновения.

Представленная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает точку зрения руководства на то, какое влияние оказывают условия ведения бизнеса в Российской Федерации на деятельность и финансовое положение Группы. Фактическое влияние будущих условий хозяйствования может отличаться от оценок их руководством.

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

С учетом информации, доступной на данный момент, руководство Группы считает, что указанные выше факторы не оказали существенного негативного влияния на деятельность Группы.

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
30 июня 2024 года	85,7480	92,4184
31 декабря 2023 года	89,6883	99,1919
31 декабря 2022 года	70,3375	75,6553
31 декабря 2021 года	74,2926	84,0695
31 декабря 2020 года	73,8757	90,6824

Инфляция

Состояние российской экономики характеризуется относительно высокими темпами инфляции. В таблице ниже приведены данные об индексах инфляции за последние периоды:

Год, окончившийся	Инфляция за период
30 июня 2024 года	8,58%
31 декабря 2023 года	7,42%
31 декабря 2022 года	8,4%
31 декабря 2021 года	4,9%
31 декабря 2020 года	3,0%

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность» и должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2023 года.

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всех примечаний, обязательных к раскрытию в полном комплекте консолидированной финансовой отчетности.

Группа ведет учетные записи в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена на основе этих учетных записей с корректировками, необходимыми для приведения ее в соответствие МСФО (IAS) 34 во всех существенных аспектах.

Непрерывность деятельности

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Группе. Руководство Группы не в состоянии предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Группы в будущем.

Данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена на основе допущения о непрерывной деятельности Группы в обозримом будущем.

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

Данная промежуточная сокращенная 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

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы статей «Земля и здания» и «Инвестиционной собственности», 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 30 июня 2024 года и 31 декабря 2023 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		30 июня 2024 (неаудированные данные)	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	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

4. Основные принципы учетной политики

Группа в своей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности применяла учетную политику и методику расчетов, которые она применяла в годовой финансовой отчетности за 2023 год, за исключением следующих поправок, которые применены впервые в 2024 году. Однако, не все из них, как ожидается, окажут влияние на Группу, так как либо не имеют отношение к деятельности Группы, либо требуют учет, соответствующий текущей учетной политике Группы.

Новые стандарты и поправки, вступившие в силу в отчетном периоде

Следующие поправки к стандартам вступили в силу в отчетном периоде, начавшемся 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.

«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.

«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.

Выпущенные, но еще не вступившие в силу новые стандарты и поправки

Ряд стандартов и поправок, выпущенных Советом по МСФО и эффективных для периодов, начинающихся после 31 декабря 2024 года (даты следующей годовой финансовой отчетности компании), Общество решило 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»);
- «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.

Группа считает, что данные стандарты и разъяснения, не окажут существенного влияния на отчетность Группы после вступления их в силу.

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 международным стандартам финансовой отчетности. 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.

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 26 «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.

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.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2023 года	29 691 498
<i>Неаудированные данные:</i>	
Изменение справедливой стоимости в течение года	(35 764)
Модернизация	330 210
Перевод из незавершенного строительства	645 049
Перевод в состав основных средств	(2 828)
Справедливая стоимость на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	30 628 165
Справедливая стоимость на 1 января 2024 года	32 837 754
<i>Неаудированные данные:</i>	
Изменение справедливой стоимости в течение года	25 539
Модернизация	467 025
Перевод из незавершенного строительства	713 600
Перевод в состав основных средств	(4 426)
Справедливая стоимость на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	34 039 492

По состоянию на 30 июня 2024 года Руководство Группы провело переоценку инвестиционной собственности. Оценка объектов «Колобовский 19» и «Колобовский 23» была выполнена независимой компанией ООО «КОР ЭКС ПИ» и 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.

Перевод из незавершенного строительства в течение 6 месяцев 2024 года (неаудированные данные) включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 713 600 тыс. рублей.

Перевод из незавершенного строительства в течение 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные) включает в себя затраты по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 642 482 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 2 567 тыс. рублей

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			30 июня 2024 года (неаудированные данные)	31 декабря 2023 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм» ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	7 596 645	7 578 884
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Недвижимость и ресурсы»	6 584 004	6 538 185
МФК «West Mall»(в стадии строительства)	г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «ГарантСтройИнвест»	5 838 000	5 105 000
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	3 859 947	4 033 149
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 408 436	3 376 470
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 535 171	1 526 314
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	1 319 153	1 307 224
Торгово- ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	827 037	815 334
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский- Б»	499 000	488 500
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	196 771	194 288
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	196 000	190 600
Торговый центр «Смолл Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	187 000	185 100
Торговый центр «Смолл Каширский»	Каширское шоссе, 26Г	ООО «РИДАН» ООО «Стройтехносервис»	175 000	165 600
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	189 000	188 000
Офисный центр «Колобовский, 23»	г Москва 1-й Колобовский пер, 23	ООО «Стройтехносервис»	615 328	603 006
Торговый центр «Смолл Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский- Б»	116 000	115 100
Земельный участок	г. Люберцы ул. Инициативная,50	ООО «Тринити»	897 000	427 000
Итого инвестиционная собственность			34 039 492	32 837 754

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве и Московской области.

В течение первого полугодия 2024 года (неаудированные данные) прямые операционные

расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 285 788 тыс. рублей (1 полугодие 2023 года (неаудированные данные): 312 616 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 1-е полугодие 2024 года (неаудированные данные) составила 1 548 010 тыс. рублей (за 1-е полугодие 2023 года (неаудированные данные): 1 444 798 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров (неаудированные данные):

Наименование объекта	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	404 771	393 521
Торговый центр «Москворечье»	399 843	363 940
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	210 975	200 379
Торговый центр «Ритейл Парк»	199 700	180 229
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	91 400	88 142
Торговый центр «Коломенский»	83 517	82 777
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	55 335	53 150
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	29 771	25 661
Торговый центр «Смолл Шипиловский»	13 127	13 597
Торговый центр «Смолл Бирюлевский»	12 262	11 363
Торговый центр «Смолл Черноморский»	11 919	10 713
Торговый центр «Смолл Каширский»	11 572	12 222
Офисный центр «Колобовский 23»	9 824	-
Торговый центр «Смолл Борисовский»	7 047	6 635
Офисный центр «Колобовский 19»	6 197	2 469
Земельный участок г. Люберцы, ул. Инициативная, 50	750	-
Итого сумма арендного дохода	1 548 010	1 444 798

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 596 645 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО Газпромбанк сроком до 25 мая 2027 года

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 584 004 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 31 июля 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 859 947 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 11 марта 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 408 436 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 08 марта 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 535 171 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 14 декабря 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 1 319 153 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 05 ноября 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 827 037 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Меткомбанк» сроком до 30 сентября 2030 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 196 000 тыс. руб.,

187 000 тыс. руб. и 196 771 тыс. руб. соответственно переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «Сбербанк России» сроком до 09 января 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здание Торгового центра «Смолл Каширский», справедливой стоимостью 175 000 тыс. руб. передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от Банк Финсервис АО сроком до 19 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) здания «Смолл Пролетарский», «Смолл Борисовский» справедливой стоимостью 499 000 тыс. руб. и 116 000 тыс. руб. соответственно переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ООО «Экспобанк» сроком до 20 мая 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) офисный центр «Колобовский 19» и офисный центр «Колобовский 23» справедливой стоимостью 189 000 тыс. руб. и 615 328 тыс. руб. соответственно переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «БКС Банк» сроком до 28 августа 2024 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 19 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
<i>Неаудированные данные:</i>				
Приобретение	-	536	5 275	5 811
Перевод из инвестиционной собственности	2 828	-	-	2 828
Переоценка	2 077	-	-	2 077
Списание накопленной амортизации при переоценке	(5 071)	-	-	(5 071)
Выбытие	-	-	(48)	(48)
Остаток на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	242 228	9 304	575 406	826 938
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2023 года	-	5 231	401 229	406 460
<i>Неаудированные данные:</i>				
Амортизационные отчисления	5 071	903	19 410	25 384
Списание накопленной амортизации при переоценке	(5 071)	-	-	(5 071)
Выбытие	-	-	(48)	(48)
Остаток на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	-	6 134	420 591	426 725
Остаточная стоимость на 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	242 228	3 170	154 815	400 213
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2024 года	264 149	9 492	573 397	847 038
<i>Неаудированные данные:</i>				
Приобретение	-	183	138	321
Перевод из инвестиционной собственности	4 426	-	-	4 426
Переоценка	260	-	-	260
Списание накопленной амортизации при переоценке	(4 966)	-	-	(4 966)
Выбытие	-	-	(388)	(388)
Остаток на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	263 869	9 675	573 147	846 691
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2024 года	-	6 914	435 919	442 833
<i>Неаудированные данные:</i>				
Амортизационные отчисления	4 966	616	17 305	22 887
Списание накопленной амортизации при переоценке	(4 966)	-	-	(4 966)
Выбытие	-	-	(388)	(388)
Остаток на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	-	7 530	452 836	460 366
Остаточная стоимость на 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	263 869	2 145	120 311	386 325

Земля и здания Группы были оценены независимым оценщиком. По состоянию на 31 декабря 2023 оценка была выполнена независимыми фирмами ООО «ДИЭМЭЙ Оценка», ООО «Комонвелс», и ООО «КОР ЭКС ПИ» была основана на рыночной стоимости. По состоянию на 30 июня 2024 оценка была выполнена Руководством Группы.

За шесть месяцев, завершившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные), в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 260 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (за шесть месяцев, завершившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные): положительная переоценка в размере 2 076 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 52 тыс. рублей (30 июня 2023 года (неаудированные данные): совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 415 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

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 первого полугодия 2024 и 2023 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года
Незавершенное строительство на 1 января	14 935	14 089
<i>Неаудированные данные:</i>		
Затраты на незавершенное строительство	760 536	645 895
Перевод в состав инвестиционной собственности	(713 600)	(645 049)
Незавершенное строительство на 30 июня (неаудированные данные)	61 871	14 935

Перевод в состав инвестиционной собственности в течение 6 месяцев 2024 года (неаудированные данные) включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 713 600 тыс. рублей.

Перевод в состав инвестиционной собственности в течение 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные) включает в себя затраты на принятые работы по строительству МФК «West Mall», объект находится в стадии строительства, в размере 642 482 тыс. рублей, а также расходы на модернизацию прочих объектов инвестиционной собственности в размере 2 567 тыс. рублей

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	3 384 293	3 418 613
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(33 586)	(33 839)
Итого долгосрочных финансовых активов	3 350 707	3 384 774
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	5 146 927	4 778 514
Приобретенные права требования	20 781	58 147
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(51 457)	(48 463)
Итого краткосрочных финансовых активов	5 116 251	4 788 198
Итого финансовых активов	8 466 958	8 172 972

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 384 293 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9,75% до 25% годовых, со сроком погашения с августа 2025 года по июнь 2027 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 245 802 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%, 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 5 146 927 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 9% до 30% годовых, 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) приобретенные права требования в размере 20 781 тыс. рублей представлены договором об уступке права требования по договору займа в рублях, по ставке 10,5% со сроком погашения в декабре 2024 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	3 384 293	-	-	3 384 293
Итого Займы, выданные юридическим лицам	3 384 293	-	-	3 384 293
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по долгосрочным финансовым активам	(33 586)	-	-	(33 586)
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	5 146 927	-	-	5 146 927
Итого Займы, выданные юридическим лицам	5 146 927	-	-	5 146 927
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	20 781	-	-	20 781
Итого Приобретенные права требования	20 781	-	-	20 781
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по краткосрочным финансовым активам	(51 457)	-	-	(51 457)
Итого финансовых активов по состоянию на 30 июня 2024 года	8 466 958	-	-	8 466 958

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 6 месяцев 2024 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	82 302	82 302
Создание резерва	2 741	2 741
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	85 043	85 043

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	78 365	78 365
Создание резерва	12 170	12 170
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	90 535	90 535

9. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Денежные средства в кассе	123	62
Средства на счетах брокера		
- в рублях	569	2 075
-Текущие счета в банках		
- в рублях	448 469	560 845
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(1 608)	(1 258)
Всего денежных средств и их эквивалентов	447 553	561 724

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) денежные средства и их эквиваленты 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 6 месяцев 2024 года и 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года		6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года	
	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	3100
(Восстановление резерва) / создание резерва	(7)	357	(19)	(1 869)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	3	1 605	1	1 231

10. Дебиторская задолженность

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Дебиторская задолженность по операционной аренде	507 374	431 265
Прочая дебиторская задолженность	336 803	437 716
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(105 272)	(172 371)
Итого дебиторская задолженность	738 905	696 610

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение 1-го полугодия 2024 и 2023 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 1 января	172 371	291 982
Создание резерва	1 215	7 037
Восстановление резерва	(68 314)	(74 342)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 30 июня	105 272	224 677

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) показал, что дебиторская задолженность в сумме 738 905 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2023 года: дебиторская задолженность в сумме 696 610 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) дебиторская задолженность в сумме 101 355 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные):

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	738 905	-	-	738 905
Умеренный кредитный риск	-	3 917	-	3 917
Высокий кредитный риск	-	-	101 355	101 355
Валовая балансовая стоимость	738 905	3 917	101 355	844 177
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	(3 917)	(101 355)	(105 272)
Итого дебиторская задолженность	738 905	-	-	738 905

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	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

	30 июня 2024 (неаудирован- ные данные)	31 декабря 2023 года
Авансы выданные по договорам строительного подряда	1 900 232	1 258 076
Авансы на приобретение объектов ИС	50 000	-
Авансы выданные прочим поставщикам	177 891	52 694
Резерв	(8 299)	(82 558)
Итого авансы выданные	2 119 824	1 228 212

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение авансов выданных в течение первого полугодия 2024 и 2023 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года
Резерв под обесценение авансов выданных на 1 января	82 558	11 343
Создание резерва	231	17 124
Восстановление резерва	(74 490)	(4 139)
Резерв под обесценение авансов выданных на 30 июня	8 299	24 328

12. Прочие активы

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Финансовые прочие активы	566 764	251 764
Задолженность по штрафам к получению	567 355	285 295
За вычетом резерва под обесценение	(591)	(33 531)
Нефинансовые прочие активы	775 280	719 796
НДС к возмещению	670 327	603 793
Консультационные услуги по привлечению кредитных средств	33 768	39 243
НДС с авансов полученных	65 879	67 187
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	107	616
Материалы	77	3
Прочее	34 260	33 642
За вычетом резерва под обесценение	(29 138)	(24 688)
Итого прочих активов	1 342 044	971 560

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) 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 первого полугодия 2024 и 2023 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 1 января	33 531	455
Создание резерва	-	45 254
Восстановление резерва	(32 940)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по прочим финансовым активам на 30 июня	591	45 709

Ниже представлен анализ изменения резерва под обесценение прочих нефинансовых активов в течение первого полугодия 2024 и первого полугодия 2023 года (неаудированные данные):

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года
Резерв под обесценение на 1 января	24 688	33 617
Создание резерва	4 450	2 952
Восстановление резерва	-	(1 113)
Резерв под обесценение прочих нефинансовых активов на 30 июня	29 138	35 456

13. Привлеченные кредиты и займы

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	19 211 585	20 675 225
Долгосрочные займы	6 392	5 472
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	4 977	4 686
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	19 222 954	20 685 383
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	2 914 939	1 136 708
Краткосрочные займы	407 988	42 750
Проценты, начисленные по краткосрочным займам	4 804	-
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	3 327 731	1 179 458
Итого привлеченных кредитов и займов	22 550 685	21 864 841

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) привлеченные кредиты в размере 22 126 524 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть в размере 2 914 939 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 9,79% до 22,75% годовых, со сроком погашения с августа 2024 года по сентябрь 2030 года.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) привлеченные займы в размере 414 380 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 7,5% до 17,5%, годовых, со сроком погашения с июля 2024 года по ноябрь 2030

года, сумма начисленных процентов составляет 9 781 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2024 (неаудированные данные) долгосрочные кредиты и займы Группы включают кредиты на сумму 19 211 585 тыс. руб., содержащие ковенанты, несоблюдение которых приведет к тому, что кредиты станут подлежащими погашению по требованию. Стандартные условия предполагают погашение данных кредитов в срок более чем через 12 месяцев после окончания отчетного периода. По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) Группа выполнила все ковенанты, соответствие которым требовалось на 30 июня или до этой даты. Ковенанты, которые необходимо выполнять после окончания текущего промежуточного периода, не влияют на классификацию соответствующих кредитов как текущих или долгосрочных на конец текущего промежуточного периода. Следовательно, данные займы по-прежнему классифицируются как долгосрочные обязательства.

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 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 8 марта 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 19 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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 июля 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2024 (неаудированные данные) 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.

14. Кредиторская задолженность

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Задолженность по приобретению дочерних компаний	-	122 215
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	-	122 215
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Задолженность по приобретению дочерних компаний	337 250	157 250
Торговая кредиторская задолженность	749 764	663 461
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	1 087 014	820 711
Итого кредиторской задолженности	1 087 014	942 926

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

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	8 571 579	6 489 907
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	8 571 579	6 489 907
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	1 971 629	2 139 712
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	61 558	77 999
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	2 033 187	2 217 711
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	10 604 766	8 707 618

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные), выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 002P-05 на сумму 1 403 208 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 22 680 тыс. рублей.

- рублевые облигации серии 002P-06 на сумму 1 971 629 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 05 мая 2025 года. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате, составляет 14 748 тыс. рублей.

- рублевые облигации серии 002P-07 на сумму 3 332 500 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 8 111 тыс. рублей.

- рублевые облигации серии 002P-08 на сумму 2 989 810 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 14 790 тыс. рублей.

- рублевые облигации серии 002P-09 на сумму 846 061 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 1 229 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 739 252 тыс. рублей. Накопленный купонный доход, подлежащий к выплате по облигациям, составляет 3 214 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 23.08.2024 - 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 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) авансы полученные в общей сумме 420 645 тыс. рублей (31 декабря 2023 года: 424 539 тыс. рублей) представлены гарантийными депозитами арендаторов и авансами, полученными по договорам операционной аренды.

17. Прочие обязательства

	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	204 357	240 472
Обязательство по аренде земли	25 969	14 810
НДС по авансам и предоплатам	21 646	2 556
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	13 519	8 692
Прочие обязательства	314	1 893
Оценочные обязательства	-	1 864
Итого прочих обязательств	265 805	270 287

18. Процентные доходы и расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Процентные доходы		
Финансовые активы	883 677	580 882
Итого процентных доходов	883 677	580 882
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	1 505 681	919 838
Выпущенные долговые ценные бумаги	705 609	355 732
Амортизация долгосрочной кредиторской задолженности	18 591	-
Итого процентных расходов	2 229 881	1 275 570

19. Прочие операционные доходы

Прочие операционные доходы за первое полугодие 2024 года (неаудированные данные) в размере 378 835 тыс. рублей (1-е полугодие 2023 года (неаудированные данные): 148 224 тыс. рублей) включают доходы по штрафам и пеням; доходы от списания кредиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, в связи с ликвидацией кредиторов; доходы от расторжения договоров аренды; доходы от выкупа ценных бумаг; прочие доходы по договорам аренды.

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Штрафы и пени	362 100	126 500
Возмещения начисленные по решению суда	-	17 372
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	839	2 295
Доходы от списания кредиторской задолженности	906	19
Доход от выкупа ценных бумаг	8 311	17
Доходы от реализации имущества	-	11
Прочее	6 679	2 010
Итого прочих операционных доходов	378 835	148 224

20. Прочие операционные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	16 748	22 161
Услуги банков	16 466	14 768
Штрафы и пени	15 349	12 180
Списание дебиторской задолженности	629	6 062
Расходы на благотворительность	2 147	525
НДС не принятый к вычету	6 683	16
Прочее	14 752	7 723
Итого прочих операционных расходов	72 774	63 435

21. Общие и административные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Налоги, за исключением налога на прибыль	120 982	107 038
Заработная плата	69 395	84 394
Реклама и маркетинг	51 118	49 502
Профессиональные услуги	55 048	42 766
Амортизация основных средств	22 887	25 384
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	12 379	14 983
Расходы на безопасность	12 360	11 498
Материальные расходы	6 957	8 622
Страхование	4 696	5 837
Операционная аренда	228	3 688
Услуги связи	642	585
Программное обеспечение	208	55
Прочее	1 047	2 406
Итого общих и административных расходов	357 947	356 758

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Текущие расходы по налогу на прибыль	16 765	32 525
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	25 991	(14 489)
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(52)	(415)
Расходы по налогу на прибыль	42 704	17 621

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

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

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Прибыль по МСФО до налогообложения	54 770	28 143
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (20 %)	10 954	5 629
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	31 750	11 992
Расходы по налогу на прибыль за период	42 704	17 621

Различия между международными стандартами финансовой отчетности 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.

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 вероятна 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2023 года объявленный, выпущенный и полностью оплаченный уставный капитал Группы включает следующие компоненты:

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

Все обыкновенные акции имеют номинальную стоимость 1 тыс. 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) накопленная нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 43 439 тыс. рублей (не аудировано) (31 декабря 2023 года: 80 131 тыс. рублей, не аудировано).

По итогам 1-го полугодия 2024 решения о распределении чистой прибыли компаний Группы не принимались (неаудированные данные)

25. Гудвил

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2022 года	150 315
Обесценение (неаудированные данные)	(100 924)
Гудвил от приобретения дочерней компании на 30 июня 2023 (неаудированные данные)	49 391
Гудвил от приобретения дочерней компании на 31 декабря 2023 года	-
Обесценение (неаудированные данные)	-
Гудвил от приобретения дочерней компании на 30 июня 2024 (неаудированные данные)	-

По состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные), гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 0 рублей, от приобретения ООО «Ридан» - 0 рублей и от приобретения ООО «Атлантстрой» - 0 рублей.

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

По состоянию на 31 декабря 2023 года, гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 0 рублей, от приобретения ООО «Ридан» - 0 рублей и от приобретения

ООО «Атлантстрой» - 0 рублей.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные), по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила по ООО «Стройтехносервис», ООО «РИДАН», по гудвилу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 100 924 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2023 года (неаудированные данные) гудвил от приобретения ООО «Стройтехносервис» составил 24 834 тыс.рублей, гудвил от приобретения ООО «РИДАН» составил 24 557 тыс.рублей.

26. Справедливая стоимость

Инвестиционная собственность и основные средства.

Руководство группы 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, зданий и земли.

В таблице ниже приведен количественный анализ чувствительности справедливой стоимости объектов инвестиционной собственности к изменению ключевых ненаблюдаемых входящих данных по состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные):

Наименование объекта	Ключевые ненаблюдаемые входящие данные	Метод оценки	Допущения 2024	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	1,0%	5%	(379 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	63 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(122 000)
	Увеличение ставок аренды		16-560 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	796 000
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение ставки капитализации	Доходный	9,75%	0,5%	(247 000)
	Увеличение доли свободных помещений		3,6%	5%	(324 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	175 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(105 000)
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение ставок аренды	Доходный	2,8-900 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	680 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(211 000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,73%	5%	(160 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	131 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Рост ставки дисконтирования	Доходный	14,75%	0,5%	(63 000)
	Увеличение ставок аренды		3,2-330 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	336 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(128 000)
	Увеличение доли свободных помещений		0,5%	5%	(183 000)
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение коэффициента роста	Доходный	5,0%	1%	165 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(54 000)
	Увеличение ставок аренды		13,2-302 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	384 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(109 000)
Торговый центр «Коломенский»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	3,9%	5%	(75 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	40 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(25 000)
	Увеличение ставок аренды		16-540 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	158 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(50 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	5%	(39 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	23 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(13 000)
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение ставок аренды		12-255 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	83 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(27 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,2%	5%	(76 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	37 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(21 000)
КЦ WESTMALL	Увеличение ставок аренды		2,8-252 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	160 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(42 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(91 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	160 000
ТЦ Смолл Шипиловский	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(83 000)
	Увеличение ставок аренды		10-230 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	190 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(165 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	9 000
ТЦ Смолл Бирюлевский	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		25 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	28 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(7 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	4 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		33-69 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	23 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(6 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	1 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		46-80 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	23 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(6 000)
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	12,8%	5%	(29 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	11 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(8 000)
	Увеличение ставок аренды		4-320 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	59 000
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(17 000)
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0%	-	не применимо
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	2 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(2 000)
	Увеличение ставок аренды		28-38 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	13 000
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(4 000)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	16,6%	5%	(9 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	5 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(3 000)
	Увеличение ставок аренды		55-100 тыс.	10%	18 000

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
 за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
 (в тысячах российских рублей)

			руб. за кв. м. без НДС		
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(6 000)
Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение доли свободных помещений	Сравни- тельный	0%	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	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
МФЦ «Колобовский, 23»	Увеличение доли свободных помещений	Сравни- тельный	0%	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования				
	Увеличение ставок аренды		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации				
				10,5-18,9 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%
			0,5%	Не применимо	
Земельный участок в Люберцах	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(134 000)
	Увеличение коэффициента роста		4,0%	1%	58 000
	Рост ставки дисконтирования		20,0%	0,5%	(32 000)
	Увеличение ставок аренды		22-40 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	282 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(77 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

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 2024	Уровень чувствительности	Эффект на справедливую стоимость (361 000)
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	0,8%	5%	
	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
Торговый центр «Москворечье»	Увеличение ставки капитализации	Доходный	10,0%	0,5%	(249 000)
	Увеличение доли свободных помещений		2,84%	5%	(282 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	269 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(95 000)
Торговый центр «Ритейл Парк»	Увеличение ставок аренды	Доходный	8,5-360 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	511 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(214 000)
	Увеличение доли свободных помещений		1,73%	5%	(174 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	123 000
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Рост ставки дисконтирования	Доходный	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)
	Увеличение доли свободных помещений		1,28%	5%	(166 000)
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	Увеличение коэффициента роста	Доходный	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)
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
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	Увеличение ставки капитализации	Доходный	10,0%	0,5%	(50 000)
	Увеличение доли свободных помещений		0%	5%	(35 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	26 000
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(12 000)
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Увеличение ставок аренды	Доходный	12-249 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	43 000
	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(27 000)
	Увеличение доли свободных помещений		0,65%	5%	(75 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	44 000
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	Рост ставки дисконтирования	Доходный	14,75%	0,5%	(19 000)
	Увеличение ставок аренды		2,5-240 тыс.	10%	104 000
	Увеличение ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(19 000)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

			руб. за кв. м. без НДС		
ТЦ West Moll	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(43 000)
	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.	10%	529 000
			руб. за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл Шипиловский	Увеличение ставки капитализации		10,0%	0,5%	(161 000)
	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.	10%	26 300
			руб. за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл Бирюлевский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(6 200)
	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.	10%	32 900
			руб. за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл Черноморский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 800)
	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.	10%	12 700
			руб. за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл Пролетарский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 700)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	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.	10%	39 300
			руб. за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл Борисовский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(14 900)
	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.	10%	12 600
			руб. за кв. м. без НДС		
ТЦ Смолл Каширский	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(3 600)
	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	16,6%	5%	(8 800)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	6 500
	Рост ставки дисконтирования		14,75%	0,5%	(2 800)
	Увеличение ставок аренды		50-180 тыс. руб.	10%	14 700
			руб. за кв. м. без НДС		
	Увеличение ставки капитализации		9,75%	0,5%	(5 100)

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

Офисный центр «Колобовский, 19»	Увеличение доли свободных помещений	Сравни- тельный	0%	-	Не применимо
	Увеличение коэффициента роста		4,5%	-	Не применимо
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставок аренды		30 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	Не применимо
МФЦ «Колобовский, 23»	Увеличение ставки капитализации	Сравни- тельный	-	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		-	0,5%	Не применимо
	Увеличение ставки капитализации		10,5-18,9 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	Не применимо
Земельный участок в Люберцах	Увеличение доли свободных помещений	Доходный	-	5%	(28 000)
	Увеличение коэффициента роста		5,0%	1%	66 000
	Рост ставки дисконтирования		-	0,5%	(34 000)
	Увеличение ставок аренды		18,00%	0,5%	287 000
	Увеличение ставки капитализации		22-40 тыс. руб. за кв. м. без НДС	10%	(92 000)
			10%		

Ниже представлена иерархия по справедливой стоимости нефинансовых активов на 30 июня 2024 года (неаудированные данные):

Третий уровень

Нефинансовые активы	
Инвестиционная недвижимость	34 039 492
Основные средства (земля и здания)	386 325

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)	404 205

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

	Неаудированные данные					
	31 декабря 2023 года	Амортиза- ционные отчисления	Переоценка	Модернизация / перевод	Выбытие	30 июня 2024 года
Инвестиционная недвижимость (Примечание 5)	32 837 754	(-)	25 539	1 180 625	(4 426)	34 039 492
Основные средства (земля и здания) (Примечание 6)	264 149	(4 966)	260	4 426	(-)	263 869

	31 декабря 2022 года	Неаудированные данные				30 июня 2023 года
		Амортиза- ционные отчисления	Переоценка	Модернизация / перевод	Выбытие	
Инвестиционная недвижимость (Примечание 5)	29 691 498	(-)	(35 764)	975 259	(2 828)	30 628 165
Основные средства (земля и здания) (Примечание 6)	242 394	(5 071)	(2 076)	2 829	(-)	242 228

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 30 июня 2024 года (неаудированные данные):

	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования, долговые ценные бумаги	8 466 958	8 466 958
Дебиторская задолженность	738 905	738 905
Прочие финансовые активы	566 764	566 764
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	22 550 685	22 550 685
Выпущенные долговые ценные бумаги	10 604 766	10 267 411
Кредиторская задолженность	1 087 014	1 087 014

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

	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	8 700 249
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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) 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 30 июня 2024 года (неаудированные данные) 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 определяется как рыночная цена, существовавшая на отчетную дату. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2023 года незначительно отличается от их балансовой стоимости

27. Операции со связанными сторонами

Для целей составления данной промежуточной сокращенной 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 политике Группы все операции со связанными сторонами осуществляются на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 30 июня 2024 года (неаудированные данные) и на 31 декабря 2023 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023 года	30 июня 2024 (неаудированные данные)	31 декабря 2023 года
Финансовые активы	7 216 078	6 348 513	291 183	313 946
Денежные средства и их эквиваленты		-	289 991	172 538
Дебиторская задолженность	727	1 366	781	9 583
Прочие активы	43 600	-	-	-
Привлеченные займы и кредиты	-	-	528 760	890 760
Кредиторская задолженность	13 684	11 696	13	13
Авансы полученные	-	-	1 141	1 119

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 6 месяцев 2024 года (неаудированные данные) и за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные):

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 года (неаудированные данные)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5 093	4 135	11 399	4 224
Себестоимость	-	-	-	-
Процентные доходы	754 249	403 919	14 033	15 440
Процентные расходы	-	-	(39 316)	(91 296)
Прочие операционные доходы	-	-	-	-
Прочие операционные расходы	-	-	(1 218)	(747)
Общехозяйственные и административные расходы	(17 614)	(16 534)	(26)	(28)

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 6 месяцев 2024 года (неаудированные данные):

	Акционеры	Прочие связанные лица
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2024 года (неаудированные данные)
Выданные займы на 01 января 2024 года	6 412 563	317 117
Выдано займов	4 702 835	-
Начислено процентов	754 255	14 026
Амортизация займов	29 265	2 912
Погашено займов и процентов	(4 610 323)	(39 960)
Выданные займы на 30 июня 2024 года	7 288 595	294 095
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01 января 2024 года	(64 050)	(3 171)
Изменение резерва	(8 467)	259
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 30 июня 2024 года	(72 517)	(2 912)
Финансовые активы на 30 июня 2024 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	7 216 078	291 183

Ниже указано изменение по операциям со связанными сторонами в части финансовых активов за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные):

	Акционеры	Прочие связанные лица
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 (неаудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2023 (неаудированные данные)
Выданные займы на 01 января 2023 года	5 686 563	372 518
Выдано займов	2 796 708	-
Начислено процентов	403 918	19 305
Амортизация займов	(2 820)	3 721
Погашено займов и процентов	(1 778 623)	(66 542)
Выданные займы на 30 июня 2023 года	7 105 746	329 002
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 01 января 2023 года	(57 161)	(3 762)
Изменение резерва	(14 220)	472
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на 30 июня 2023 года	(71 381)	(3 290)
Финансовые активы на 30 июня 2023 года (за вычетом резервов под ожидаемые кредитные убытки)	7 034 365	325 712

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству за 6 месяцев 2024 года (неаудированные данные) составили 21 179 тыс. рублей (за 6 месяцев 2023 года (неаудированные данные): 17 549 тыс. рублей).

28. 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 рублей на одну размещенную обыкновенную акцию, также за счет нераспределенной прибыли прошлых лет в размере 674,39 рублей на одну размещенную обыкновенную акцию.

(Неаудированные данные)

	Рублей на акцию	Количество акций	Сумма дивидендов, рублей
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
Итого дивиденды объявленные и выплаченные в течение 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2024 года			(44 289 700)
Дивиденды к выплате на 30 июня 2024 года			-

Дивиденды полностью выплачены акционерам в июне 2024 года.

По итогам 1-го полугодия 2023 года решения о распределении чистой прибыли компаний Группы не принимались (неаудированные данные).

29. События после отчетной даты

В июле 2024 получены денежные средства от АО Банк Синара в размере 799 935 тыс. руб. согласно соглашению о заключении договоров РЕПО. Срок погашения договора РЕПО на сумму 199 965 тыс. руб. - 28 декабря 2024 года. Срок погашения договора РЕПО на сумму 599 970 тыс. руб. - 29 июля 2025 года. В августе 2024 года получен кредит в АО АКБ «Алеф-Банк» в размере 530 000 тыс. руб. сроком погашения 05 августа 2025 года, получены денежные средства от АО «Акционерно-коммерческий банк реконструкции и развития «Экономбанк» по договору РЕПО в размере 500 000 тыс. руб. сроком погашения 30 сентября 2024 года.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности
за 6 месяцев, закончившийся 30 июня 2024 года
(в тысячах российских рублей)

01 августа 2024 года принято решение о размещении нового выпуска биржевых облигаций серии 002P регистрационный номер выпуска 4B02-10-71794-H-002P от 31.07.2024 со сроком погашения до 30 июля 2026 года. Дата начала размещения 07.08.2024. Объем выпуска - 1 500 000 штук. Номинальная стоимость каждой размещаемой бумаги - 1 000 рублей. По состоянию на 28.08.2024 размещено 894 656 штук.

Советом директоров 16 августа 2024 принято решение о созыве 19 сентября 2024 Внеочередного собрания акционеров для рассмотрения вопросов о дроблении размещенных обыкновенных акций Общества, утверждение устава Общества в новой редакции, в том числе изменения в части его приведения в соответствии с требованиями для публичного акционерного общества.



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«28» августа 2024 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер