

**АО «Коммерческая недвижимость
ФПК «Гарант Инвест»**

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2020 года,
и заключение по результатам
обзорной проверки

Содержание

Заключение по обзорной проверке	3
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении	5
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	6
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств.....	7
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале	8
Пояснения к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности	
1. Основная деятельность Группы.....	10
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.....	12
3. Принципы представления отчетности	14
4. Основные принципы учетной политики	15
5. Инвестиционная собственность.....	30
6. Основные средства и нематериальные активы.....	33
7. Незавершенное строительство.....	34
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы.....	35
10. Дебиторская задолженность	38
11. Авансы выданные.....	40
12. Прочие активы	41
13. Привлеченные кредиты и займы	42
14. Кредиторская задолженность.....	43
15. Выпущенные долговые ценные бумаги.....	44
16. Авансы полученные.....	45
17. Прочие обязательства	46
18. Процентные доходы и расходы.....	46
19. Прочие операционные доходы	46
20. Прочие операционные расходы.....	47
21. Общие и административные расходы	47
22. Налог на прибыль	48
23. Уставный капитал.....	49
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством.....	49
25. Приобретение дочерних компаний	50
26. Управление капиталом.....	51
27. Операции со связанными сторонами	52
28. События после отчетной даты	53

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОБЗОРНОЙ ПРОВЕРКИ ПРОМЕЖУТОЧНОЙ СОКРАЩЕННОЙ КОНСОЛИДИРОВАННОЙ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант Инвест»

Введение

Мы провели обзорную проверку прилагаемой промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (ОГРН 1097746603680, ком. 3, пом. 1, дом 23, 1-й Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних организаций, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2020 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях или 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 2020 года (промежуточная финансовая информация). Генеральный директор АО «Коммерческая недвижимость ФПК «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

По результатам проведенной обзорной проверки мы не выявили факты, которые дали бы нам основание полагать, что прилагаемая промежуточная финансовая информация не была подготовлена во всех существенных отношениях в соответствии с международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Руководитель задания по обзорной проверке


Д.А. Тарадов



Аудиторская организация:

Акционерное общество «БДО Юникон»

ОГРН 1037739271701,

117587, Россия, Москва, Варшавское шоссе, дом 125, строение 1, секция 11, 3 эт., пом. I, ком. 50,
член Саморегулируемой организации аудиторов Ассоциации «Содружество»,

ОРНЗ 12006020340

11 ноября 2020 года

Положение об ответственности руководства за подготовку и утверждение промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

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

Руководство Группы отвечает за подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, достоверно отражающей финансовое положение Группы по состоянию на 30 июня 2020 года, результаты ее деятельности, изменения в капитале и движение денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, в соответствии с требованиями МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

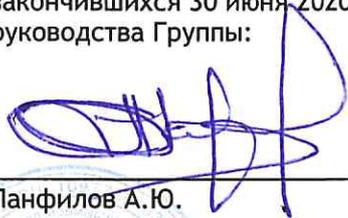
При подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности руководство Группы несет ответственность за:

- Выбор надлежащих принципов бухгалтерского учета и их последовательное применение;
- Применение обоснованных оценок и расчетов;
- Соблюдение требований МСФО (IAS) 34, или раскрытие и объяснение всех существенных отклонений от МСФО (IAS) 34 в промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности;
- Подготовку промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, исходя из допущения, что Группа будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем, за исключением случаев, когда такое допущение неправомерно.

Руководство Группы также несет ответственность за:

- Разработку, внедрение и обеспечение функционирования эффективной и надежной системы внутреннего контроля в Группе;
- Ведение соответствующих учетных записей, которые раскрывают с достаточной степенью точности информацию о финансовом положении Группы, и которые позволяют обеспечить соответствие промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности Группы требованиям МСФО (IAS) 34;
- Обеспечение соответствия бухгалтерского учета Группы требованиям законодательства и стандартам бухгалтерского учета Российской Федерации;
- Принятие мер, в разумной степени доступных для него, для обеспечения сохранности активов Группы; и
- Выявление и предотвращение фактов мошенничества и прочих нарушений.

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года, разрешена к выпуску 11 ноября 2020 года и подписана от имени руководства Группы:



Панфилов А.Ю.

Генеральный директор

11 ноября 2020 года



Морозова Е.Ю.

Главный бухгалтер

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30
 июня 2020 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2020 года (не аудированные данные)	31 декабря 2019 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	26 540 814	26 452 531
Основные средства и нематериальные активы	6	395 434	409 964
Незавершенное строительство	7	12 407	15 588
Долгосрочные финансовые активы	8	5 942 090	6 254 577
Гудвил	25	600 418	725 861
Отложенные налоговые активы	22	151 442	153 711
Итого внеоборотных активов		33 642 605	34 012 232
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	348 543	729 105
Краткосрочные финансовые активы	8	1 998 621	1 472 716
Дебиторская задолженность	10	324 091	298 896
Авансы выданные	11	434 313	442 502
Прочие активы	12	206 444	273 057
Текущие налоговые активы		4 855	5 958
Итого оборотных активов		3 316 867	3 222 234
Итого активов		36 959 472	37 234 466
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	14 863 008	14 355 748
Привлеченные займы	13	25 271	23 784
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	5 152 692	5 977 204
Отложенные налоговые обязательства	22	2 516 787	2 663 023
Итого долгосрочных обязательств		22 557 758	23 019 758
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	702 132	576 258
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	1 793 440	1 302 883
Кредиторская задолженность	14	732 179	493 669
Авансы полученные	16	536 190	609 683
Текущие налоговые обязательства		4 016	1 175
Прочие обязательства	17	287 031	141 707
Итого краткосрочных обязательств		4 054 988	3 125 376
Итого обязательств		26 612 746	26 145 134
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		751 203	752 138
Нераспределенная прибыль		9 334 226	10 075 000
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		10 120 429	10 862 138
Неконтролирующие доли участия		226 297	227 195
Итого капитала		10 346 726	11 089 332
Итого обязательств и капитала		36 959 472	37 234 466

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «11» ноября 2020 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 53 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем
 совокупном доходе за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года (не аудированные данные)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	1 140 665	1 439 051
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(317 089)	(472 763)
Переоценка инвестиционной собственности	5	(490 377)	199 297
Валовая операционная прибыль		333 199	1 165 585
Процентные доходы	18	328 294	304 292
Процентные расходы	18	(981 074)	(918 451)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		1 655	219 539
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности, займам выданным и прочим активам	8,10,11,12	(97 527)	(40 944)
Обесценение гудвилла	25	(150 000)	-
Прочие операционные доходы	19	21 000	53 797
Прочие операционные расходы	20	(59 149)	(27 753)
Операционная прибыль/ (убыток)		(603 602)	756 065
Общие и административные расходы	21	(273 000)	(368 444)
Прибыль/ (убыток) до налогообложения		(876 602)	387 621
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(4 095)	(4 865)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	144 339	(135 157)
Чистая прибыль/ (убыток)		(736 358)	247 599
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка/ (уценка) основных средства	6	(1 169)	4 230
Налог на прибыль, относящийся к компоненту прочего совокупного дохода	22	234	(846)
Прочий совокупный доход/ (расход) после налогообложения		(935)	3 384
Итого совокупный доход/ (расход) за период		(737 293)	250 983
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		(740 776)	245 917
- неконтролирующим долям участия		4 416	1 682
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		(741 709)	249 301
- неконтролирующим долям участия		4 416	1 682

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «11» ноября 2020 года

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 53 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года (не аудированные данные)	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года (не аудированные данные)
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	(876 602)	387 621
Корректировки:		
Амортизация основных средств (Примечание 6)	16 920	18 674
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	97 527	40 944
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	490 377	(199 297)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(1 655)	(219 539)
Обесценение гудвила	150 000	-
Прочие	116 339	88 067
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах	(7 724)	116 470
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	(101 208)	31 449
Авансы выданные	27 213	(12 177)
Прочие активы	65 515	22 574
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	238 510	(2 824)
Авансы полученные	(73 493)	2 488
Прочие обязательства	145 327	7 029
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	294 140	165 009
Налог на прибыль уплаченный	(530)	(4 368)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	293 610	160 641
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(199 390)	(1 334 800)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	337 387	485 840
Чистые вложения в объекты незавершенного строительства	(145)	12 116
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	(196 937)	-
Приобретение ОФЗ	(187 872)	-
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(421 137)	(489 918)
Приобретение и модернизация основных средств	-	(5 369)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(668 094)	(1 341 131)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	95 000	1 176 861
Погашение кредитов и займов	(94 108)	(1 250 623)
Погашение выпущенных векселей	(2 000)	-
Выпущенные облигации	-	3 407 935
Погашение выпущенных облигаций	-	(2 153 058)
Выплата дивидендов	(4 970)	(4 586)
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	(6 078)	1 176 529
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	-	150
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(380 562)	(3 811)
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	729 105	149 609
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	348 543	145 798

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «11» ноября 2020 года

Морозова Е. Ю.
 Главный Бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 53 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за шесть
 месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года
 (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 01 января 2019 года	35 000	742 975	9 481 089	10 259 064	224 990	10 484 054
Совокупный доход за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	-	3 384	245 917	249 301	1 682	250 983
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(4 586)	(4 586)
Остаток на 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	35 000	746 359	9 600 062	10 381 421	222 086	10 603 507
Остаток на 01 января 2020 года	35 000	752 138	10 075 000	10 862 138	227 194	11 089 332
Совокупный доход за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года	-	(935)	(740 774)	(741 709)	4 416	(737 293)
Распределение прибыли (Примечание 24)	-	-	-	-	(5 313)	(5 313)
Остаток на 30 июня 2020 года (не аудированные данные)	35 000	751 203	9 334 226	10 120 429	226 297	10 346 726



Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор
 «11» ноября 2020 года




Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

1. Основная деятельность Группы

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность включает промежуточную сокращенную 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-ом полугодии 2020 года составила 166 человек (2019 год: 166 человек).

Бенефициаром Группы по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 30 июня 2020 и 31 декабря 2019 года:

Наименование	30 июня	31 декабря
	2020	2019
	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

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года (в тысячах российских рублей)

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 30 июня 2020 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Маяка, д. 15	1 513,2	-	ООО «СРТЦ»
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»
Нежилое здание	Г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	1681,6	12 812	ООО «Недвижимость и ресурсы»

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2019 года:

Наименование объекта	Месторасположение	Общая площадь здания (кв.м.)	Общая площадь земельного участка (кв.м.)	Наименование компании Группы
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	46 737,5	37 000	ООО «ГарантСтройИнвест»
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д.61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой
отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года (в тысячах российских
рублей)

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»
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	1 513,2	-	ООО «СРТЦ»
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	АО «Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"»
Офисный центр «Колобовский, 19»	Г. Москва, Колобовский пер, 19	413,1	298	ООО «Стройтехносервис»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Экономическая обстановка существенно изменилась в конце первого квартала - начале второго квартала 2020 года. Основные изменения включают: ухудшение состояния и высокая волатильность акций, иностранной валюты и рынка сырья, включая падение цен на нефть и существенное обесценивание российского рубля по отношению к основным иностранным валютам; ухудшение деловой активности во многих секторах экономики как следствие государственных ограничений, введенных в ответ на пандемию COVID -19, их конечное влияние на российскую экономику будет во многом зависеть от продолжительности пандемии и ограничительных мер в России и мире; разработка и реализация мер поддержки для физических лиц и бизнеса в связи с пандемией COVID-19 Правительством и Центральным банком Российской Федерации.

Экономика Российской Федерации продолжает проявлять некоторые черты развивающегося рынка. Среди них, в частности, неконвертируемость российского рубля в большинстве стран за пределами Российской Федерации, относительно высокая инфляция. Существующее российское налоговое, валютное и таможенное законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. В России продолжается развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Экономические реформы, проводимые Правительством, направлены на модернизацию экономики России, развитие высокотехнологичных производств, повышение производительности труда и конкурентоспособности российской продукции на мировом рынке.

Начиная с марта 2014 года США, ЕС и ряд других стран ввели несколько пакетов санкций против ряда российских чиновников, бизнесменов и компаний. Действие санкций против РФ продлено ЕС до 31 января 2020 года. Данные санкции ограничили доступ определенного перечня российских компаний к международному капиталу и рынкам экспорта. Официальный курс доллара США, устанавливаемый Банком России, за шесть месяцев 2020 года повысился с 61,9057 за доллар США до 69,9513 рублей за доллар США. В настоящее время сохраняется неопределенность дальнейшего ухудшения операционной среды, которая оказывает влияние на будущее финансовое положение и операционную деятельность Группы.

По состоянию на 30 июня 2020 года ключевая ставка ЦБ РФ составила 4,50% (на 31 декабря 2019 года - 6,25%). 22 июля 2020 года ключевая ставка ЦБ РФ составила 4,25%.

Инфляция

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

	Инфляция за период
30 июня 2020 года	2,6%
31 декабря 2019 года	3,0%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%
31 декабря 2015 года	12,9%
31 декабря 2014 года	11,4%

Валютные операции и валютный контроль

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 доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
30 июня 2020 года	69,9513	78,6812
31 декабря 2019 года	61,9057	69,3406
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111
31 декабря 2015 года	72,8827	79,6972
31 декабря 2014 года	56,2584	68,3427

Основные допущения, сделанные при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Настоящая 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 приложит все возможные усилия, чтобы предсказать воздействие, которое указанные факторы могут оказать на финансовое состояние Группы. В прилагаемую промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность не были включены корректировки, связанные с этим риском.

Влияние пандемии COVID-2019

В связи с распространением пандемии COVID-19 в самом начале 2020 года Правительство Российской Федерации предприняло различные меры борьбы со вспышкой, включая введение ограничений на поездки, карантин, закрытие предприятий и других учреждений и закрытие отдельных регионов. Данные меры оказали влияние на систему снабжения, на спрос на товары и услуги, а также на степень деловой активности в целом. Пандемия сама по себе, а также меры по минимизации ее последствий оказывают влияние на деятельность организаций в различных отраслях экономики. Начиная с марта 2020 года наблюдается значительная волатильность на фондовых, валютных и товарных биржах, в том числе снижение цен на нефть и снижение обменного курса российского рубля к доллару США и евро. В 2020 году Правительство и Центральный банк России приняли меры поддержки, чтобы не допустить значительного ухудшения экономических показателей в результате вспышки заболевания COVID-19. Эти меры включают, среди прочего, льготные кредиты для организаций, осуществляющих деятельность в пострадавших отраслях, и пострадавших физических лиц, кредитные каникулы и послабление определенных нормативных ограничений для поддержания финансового сектора и его способности предоставлять ресурсы и помогать клиентам избежать нехватки ликвидных средств

в результате мер по сдерживанию распространения COVID-19. Вместе с тем, Группа продолжает оценивать влияние пандемии и изменений микро- и макроэкономических условий на свою деятельность, финансовое положение и финансовые результаты.

3. Принципы представления отчетности

Общие принципы

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (МСФО) 34 «Промежуточная финансовая отчетность». Она не включает всю информацию, которая требуется для предоставления полного комплекта финансовой отчетности и должна рассматриваться вместе с консолидированной финансовой отчетностью за 2019 год, поскольку данная промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность предназначена для предоставления обновленной финансовой информации о Группе.

Учетная политика и методы расчета, использованные при подготовке данной промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют учетной политике и методам, использованным и описанным в годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, закончившийся 31 декабря 2019 года в Примечании «Основные принципы учетной политики».

Непрерывность деятельности

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 «Земля и здания», 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 промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		30 июня 2020	30 июня 2019
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	-
ООО «Недвижимость и ресурсы»	Девелопмент и аренда	100,00	-
ООО «РИДАН»	Аренда	100,00	-

4. Основные принципы учетной политики

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

Основа консолидации

Дочерние компании

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

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвил определяется путем вычета суммы чистых активов приобретенной компании из общей суммы следующих величин: переданного возмещения за приобретенную компанию, суммы неконтролирующей доли в приобретенной компании и справедливой стоимости доли участия в капитале приобретенной компании, принадлежавшей непосредственно перед датой приобретения. Отрицательная сумма («отрицательный гудвил») признается в составе прибыли или убытка после того как руководство повторно оценит, полностью ли идентифицированы все приобретенные активы, а также принятые обязательства и условные обязательства, и проанализирует правильность их оценки. Возмещение, переданное за приобретенную компанию, оценивается по справедливой стоимости переданных активов, выпущенных долей участия в капитале и возникших или принятых обязательств, включая справедливую стоимость активов и обязательств, возникших в результате соглашений об условном возмещении, но не включая затраты, связанные с приобретением, такие как оплата консультационных услуг, юридических услуг, услуг по проведению оценки и аналогичных профессиональных услуг.

Затраты по сделке, понесенные при выпуске долевых инструментов, вычитаются из суммы капитала; затраты по сделке, понесенные в связи с выпуском долговых ценных бумаг в рамках объединения бизнеса, вычитаются из их балансовой стоимости, а все остальные затраты по сделке, связанные с приобретением, относятся на расходы. Операции между компаниями Группы, остатки по соответствующим счетам и нереализованные прибыли по операциям между

компаниями Группы взаимоисключаются. Нереализованные убытки также взаимоисключаются, кроме случаев, когда затраты не могут быть возмещены. Компания и все ее дочерние организации применяют единую учетную политику, соответствующую учетной политике Группы. Неконтролирующая доля - это часть чистых результатов деятельности и капитала дочерней компании, приходящаяся на долю участия в капитале, которой Компания не владеет прямо или косвенно. Неконтролирующая доля представляет отдельный компонент капитала Группы.

Сделки по приобретению компаний между компаниями под общим контролем

Сделки по объединению бизнеса, возникающие в результате передачи долей участия в предприятиях, находящихся под контролем фактической контролирующей стороны Группы, учитываются, как если бы соответствующая сделка приобретения имела место в начале самого раннего из представленных в отчетности периодов или на дату установления общего контроля, если последняя наступила позже; для этих целей сравнительные данные пересчитываются. Приобретенные активы, включая гудвил, и обязательства признаются по балансовой стоимости, по которой они должны были быть отражены в консолидированной финансовой отчетности контролирующей стороны Группы, с соответствующей корректировкой нераспределенной прибыли. Вознаграждение Группы признается непосредственно в составе нераспределенной прибыли.

Выбытие дочерних компаний

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

Неконтрольные доли участия

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

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

Операции в иностранной валюте

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

Денежные средства и их эквиваленты

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

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

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

Финансовые инструменты

Финансовые инструменты - основные подходы к оценке

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

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

переменным факторам, которые устанавливаются независимо от рыночного значения. Такие премии или дисконты амортизируются на протяжении всего ожидаемого срока обращения инструмента. Расчет приведенной стоимости включает все вознаграждения и суммы, выплаченные или полученные сторонами по договору, составляющие неотъемлемую часть эффективной ставки процента.

Классификация финансовых инструментов

С 1 января 2018 года при первоначальном признании финансовый актив классифицируется как оцениваемый по амортизированной стоимости, справедливой стоимости через прочий совокупный доход или по справедливой стоимости через прибыль или убыток.

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

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

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

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

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

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

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

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

При замене одного существующего финансового обязательства другим обязательством перед тем же кредитором, на существенно отличающихся условиях или в случае внесения существенных изменений в условия существующего обязательства, первоначальное обязательство прекращает признаваться, а новое обязательство отражается в учете с признанием разницы в стоимости обязательств в консолидированном отчете о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

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

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

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

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

Первоначальное признание и оценка финансовых инструментов

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

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

Прекращение признания финансовых инструментов

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

Займы выданные и дебиторская задолженность

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

Финансовые обязательства

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

Торговая и прочая дебиторская задолженность

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

Предоплаты

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

Запасы

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

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

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

Основные средства

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Амортизация

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

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

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

Незавершенное строительство

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

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

Аренда

Группа в качестве арендатора

С 1 января 2019 года в связи с вступлением в действие МСФО (IFRS) 16 «Аренда» введена новая модель учета договоров аренды, в которой Группа выступает в качестве арендатора, предполагающая их отражение на балансе Группы.

Основные положения

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

Переходные положения

Учет договоров аренды в соответствии со стандартом МСФО (IFRS) 16 «Аренда» осуществляется для годовых периодов, начинающихся с 1 января 2019 года и или после этой даты.

Датой первоначального применения МСФО (IFRS) 16 «Аренда» является 1 января 2019 года.

Классификация договора в качестве договора аренды

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

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

Актив может считаться идентифицированным, если он четко определен в договоре, т.е. в

договоре указан конкретный объект аренды и его исключительные признаки.

Актив в форме права пользования

Первоначальная стоимость актива в форме права пользования включает:

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

Обязательство по аренде

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

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

- (a) фиксированные платежи за вычетом любых стимулирующих платежей по аренде к получению;
- (b) переменные арендные платежи, которые зависят от индекса или ставки, первоначально оцениваемые с использованием индекса или ставки на дату начала аренды
- (c) суммы, которые, как ожидается, будут уплачены арендатором по гарантиям ликвидационной стоимости;
- (d) цена исполнения опциона на покупку, если имеется достаточная уверенность в том, что арендатор исполнит этот опцион
- (e) выплаты штрафов за прекращение аренды, если срок аренды отражает потенциальное исполнение арендатором опциона на прекращение аренды.

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

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

Упрощения практического характера

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

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

Группа не признает обязательство по аренде, а также актив в форме права пользования по договорам аренды, в которых базовый актив имеет стоимость менее 300 000 рублей.

В отношении краткосрочной аренды по таким видам базовых активов как Транспортные средства, оборудование, либо аренды, в которой базовый актив имеет низкую стоимость, Группа признает

арендные платежи по такой аренде в качестве расхода либо линейным методом в течение срока аренды.

Группа в качестве арендодателя

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

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

Инвестиционная собственность

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

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

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

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

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

Гудвил

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

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

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

Нематериальные активы

Нематериальные активы Группы, кроме гудвила, имеют конечный срок полезного использования и, в основном, включают капитализированное программное обеспечение, патенты, торговые

марки и лицензии. Приобретенные лицензии на компьютерное программное обеспечение, патенты и торговые марки капитализируются в сумме затрат, понесенных на их приобретение и внедрение.

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

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

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам

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

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

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

Модель оценки ожидаемых кредитных убытков

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Авансы полученные

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

Кредиты и займы

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

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

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

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

Налог на добавленную стоимость

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

- НДС, возникший по покупке активов или услуг, не возмещается налоговым органом; в этом случае НДС признается как часть затрат на приобретение актива или часть расходной статьи; и

- дебиторская и кредиторская задолженности отражаются с учетом суммы НДС.

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

Кредиторская задолженность по прочим налогам

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

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

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

Дивиденды

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

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

Условные активы и обязательства

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

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

Резервы предстоящих расходов и платежей

Резервы по обязательствам и платежам начисляются, если Группа вследствие какого-либо прошлого события имеет существующие обязательства, для урегулирования которых с большой степенью вероятности потребуются выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью

надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

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

Налог на прибыль

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

Текущий налог

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

Отложенный налог

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

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

Вознаграждения работникам

Расходы на оплату труда и отчисления

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

Расходы по пенсионному обеспечению

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

Отражение доходов и расходов

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

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

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

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

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

Изменения в учетной политике

Опубликован ряд новых стандартов и разъяснений, которые являются обязательными для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 г. или после этой даты, и которые Группа не приняла досрочно.

МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (выпущен 18 мая 2017 г. и вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2023 г.). МСФО (IFRS) 17 заменяет МСФО (IFRS) 4, который позволял организациям продолжать использовать существующую практику в отношении порядка учета договоров страхования. Следовательно, инвесторам было сложно сравнивать и противопоставлять финансовые результаты в иных отношениях аналогичных страховых компаний. МСФО (IFRS) 17 является единым стандартом, основанным на принципах, для отражения всех видов договоров страхования, включая договоры перестрахования страховщика. Согласно данному стандарту, признание и оценка групп договоров страхования должны производиться по (i) приведенной стоимости будущих денежных потоков (денежные потоки по выполнению договоров), скорректированной с учетом риска, в которой учтена вся имеющаяся информация о денежных потоках по выполнению договоров, соответствующая наблюдаемой рыночной информации, к которой прибавляется (если стоимость является обязательством) или из которой вычитается (если стоимость является активом) (ii) сумма нераспределенной прибыли по группе договоров (сервисная маржа по договорам). Страховщики будут отражать прибыль от группы договоров страхования за период, в течение которого они предоставляют страховое покрытие, и в момент освобождения от риска. Если группа договоров является или становится убыточной, организация отражает убыток незамедлительно.

«Реформа базовых процентных ставок» - поправки к МСФО (IFRS) 9, МСФО (IAS) 39 и МСФО (IFRS) 7 (выпущены 26 сентября 2019 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2021 года).

«Отнесение обязательств к категории краткосрочных и долгосрочных» - Поправки к МСФО (IAS) 1 (выпущены 23 января 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года). В этих поправках с ограниченной сферой применения разъясняется, что обязательства относятся к категории краткосрочных или долгосрочных в зависимости от наличия прав на конец отчетного периода. Обязательства считаются

долгосрочными, если на конец отчетного периода у организации имеется реальное право на отсрочку их урегулирования как минимум на двенадцать месяцев. Безусловность такого права теперь не является обязательным требованием. Ожидания руководства относительно того, будет ли впоследствии осуществлено право на отсрочку урегулирования, не влияет на классификацию обязательств. Право на отсрочку существует только в том случае, если организация соблюдает применимые условия на конец отчетного периода. Обязательство относится к категории краткосрочных, если на отчетную дату или до нее было нарушено какое-либо условие, даже если по окончании отчетного периода от кредитора поступил отказ от требования его соблюдения. С другой стороны, кредит считается долгосрочным, если обязательное условие по такому кредиту нарушено только после отчетной даты. Кроме того, поправки включают разъяснение требований к классификации задолженности, которую компания может урегулировать путем ее конвертации в собственный капитал. «Урегулирование» определяется как погашение обязательства денежными средствами, иными ресурсами, представляющими собой экономические выгоды, или собственными долевыми инструментами организации. Имеется исключение для конвертируемых инструментов, которые могут конвертироваться в собственный капитал, но только в отношении тех инструментов, по которым вариант конвертации классифицируется как долевой инструмент в качестве отдельного компонента комбинированного финансового инструмента.

«Уступки по договорам аренды в связи с COVID-19» - Поправки к МСФО (IFRS) 16 (выпущены 28 мая 2020 года и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 июня 2020 года или после этой даты. Допускается досрочное применение, в том числе в финансовой отчетности, которая еще не одобрена к выпуску на 28 мая 2020 года). Эти поправки освобождают арендаторов от необходимости рассмотрения отдельных договоров аренды для определения того, являются ли уступки по договорам аренды, совершенные как прямое следствие пандемии COVID-19, модификациями договора аренды, и позволяют арендаторам учитывать такие уступки по договорам аренды, как если бы они не являлись модификациями договора аренды. Названные поправки применяются в отношении уступок по договорам аренды в связи с COVID-19, снижающих арендные платежи, которые подлежат уплате по состоянию на 30 июня 2021 года или ранее. МСФО (IFRS) 16 определяет, как арендаторы должны учитывать изменения в арендных платежах, включая уступки. Тем не менее, применение этих требований к потенциально большому объему уступок по договорам аренды в связи с COVID-19 может представлять практические трудности, в особенности в свете многочисленных вызовов, стоящих перед стейкхолдерами. Это необязательное к применению освобождение предоставляет своевременное послабление арендаторам и позволяет им продолжать предоставлять информацию об их договорах аренды, которая полезна инвесторам. Названные поправки не предусматривают каких-либо изменений для арендодателей.

«Основные средства: поступления, полученные до целевого использования» - Поправки к МСФО (IFRS) 3 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года). Эти поправки запрещают компании вычитать из стоимости основных средств суммы, полученные от продажи товаров (или услуг), произведенных в период, когда само основное средство еще находилось в процессе подготовки к целевому использованию. Вместо этого, поступления от реализации таких товаров или услуг компания будет признавать как часть доходов от продаж через прибыли и убытки.

«Обременительные договоры - Стоимость исполнения договора» - Поправки к МСФО (IAS) 37 (выпущены 14 мая 2020 г. и вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2022 года или после этой даты). Эти поправки более четко оговаривают, какие именно затраты следует принимать в расчет в ходе оценки договоров на принадлежность к категории убыточных.

Если выше не указано иное, ожидается, что данные новые стандарты и разъяснения не окажут значительного влияния на финансовую отчетность Группы.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2019 года	24 821 531
Изменение справедливой стоимости в течение года	199 297
Модернизация	498 918
Перевод в состав основных средств	(5 369)
Перевод из состава основных средств	975
Справедливая стоимость на 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	25 515 352
Справедливая стоимость на 1 января 2020 года	26 452 531
Изменение справедливой стоимости в течение периода	(490 377)
Выбытие	(117 000)
Приобретение актива в форме права пользования	201 782
Приобретение дочерней компании	115 527
Модернизация	381 437
Перевод в состав основных средств	(3 086)
Справедливая стоимость на 30 июня 2020 года (не аудированные данные)	26 540 814

По состоянию на 30 июня 2020 Руководство группы провело переоценку инвестиционной собственности Группы на основании рыночной стоимости.

Оценка на 31 декабря 2019 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Конти» и была основана на рыночной стоимости.

Все объекты инвестиционной собственности отнесены к 3 уровню иерархии справедливой стоимости.

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 779 185	7 728 469
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	6 546 154	6 547 150
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	3 956 940	4 255 839
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 249 602	3 206 647
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 581 423	1 627 675
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	749 014	674 893
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	975 199	933 614
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский-Б»	438 000	422 411
Торговый центр «Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	181 488	178 920
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	183 000	187 294
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	ООО «СРТЦ»	175 000	191 927

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года (в тысячах российских рублей)

Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	176 000	166 945
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский-Б»	75 000	85 642
Торговый центр «Каширский»	Каширское шоссе, 26Г Г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «РИДАН» / АО "Коммерческая недвижимость ФПК "Гарант-Инвест"	162 000	98 519
Нежилое здание	Очаковская, д.1, стр.2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	6 462	-
Актив в форме права пользования земельным участком	Г. Москва, ул. Большая Очаковская, д.1, стр.2	ООО «Недвижимость и ресурсы»	201 782	-
Офисный центр «Колобовский, 19»	Колобовский пер, 19	ООО «Стройтехносервис»	104 565	146 587
Итого инвестиционная собственность			26 540 814	26 452 531

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение первого полугодия 2020 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 317 089 тыс. рублей (1 полугодие 2019 год: - 472 763 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 1 полугодие 2020 год составила 1 140 665 тыс. рублей (за 1 полугодие 2019 год - 1 439 051 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	294 476	406 124
Торговый центр «Москворечье»	249 112	349 640
Торговый центр «Ритейл Парк»	195 881	241 386
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	175 535	202 707
Торговый центр «Коломенский»	70 590	84 634
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	54 689	55 802
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	38 380	40 228
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	20 281	21 574
Торговый центр «Шипиловский»	7 710	10 676
Торговый центр «Борисовский»	4 864	5 973
Торговый центр «Черноморский»	10 729	10 648
Торговый центр «Бирюлевский»	8 653	9 129
Торговый центр «Красный Маяк»	2 650	530
Офисный центр «Колобовский,19»	4 207	-
Торговый центр «Каширский»	1 363	-
Объект на ул. Большая Очаковская	1 545	-
Итого сумма арендного дохода	1 140 665	1 439 051

По состоянию на 30 июня 2020 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 779 185 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 546 154 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 3 956 940 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 249 602 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 581 423 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 749 014 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 975 199 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 725 086 тыс.руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 728 469 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 28 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 547 150 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 31 января 2027 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 255 839 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 19 сентября 2025 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 206 647 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ПАО «ВТБ» сроком до 09 сентября 2026 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 627 675 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 674 893 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от ОАО «Сбербанк России» сроком до 14 июня 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 933 614 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 05 мая 2029 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 725 086 тыс.руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года.

По состоянию на 31 декабря 2019 года Торговый центр «Каширский» справедливой стоимостью 98 519 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2019 года	234 463	2784	503 076	740 323
Приобретение		541	3 756	4 297
Перевод из незавершенного строительства	10 292			10 292
Перевод из инвестиционной собственности	5 369	-	-	5 369
Перевод в инвестиционную собственность	(975)	-	-	(975)
Переоценка	4 230	-	-	4 230
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 183)	-	-	(3 183)
Выбытие			(1 014)	(1 014)
Остаток на 30 июня 2019 года	250 196	3 325	505 818	759 339
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2019 года		1 519	332 100	333 619
Амортизационные отчисления	3 655	192	14 827	18 674
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 655)	-	-	(3 655)
Остаток на 30 июня 2019 года	-	1 711	346 927	348 638
Остаточная стоимость на 30 июня 2019 года	250 196	1 614	158 891	410 701
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2020 года	249 721	4 414	496 309	750 444
Приобретение		51	86	137
Перевод из инвестиционной собственности	3 086	-	-	3 086
Переоценка	(1 169)	-	-	(1 169)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 105)	-	-	(3 105)
Остаток на 30 июня 2020 года	248 533	4 465	496 395	749 393
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2020 года	-	2 362	338 118	340 480
Амортизационные отчисления	3 441	380	13 099	16 920
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 441)	-	-	(3 441)
Остаток на 30 июня 2020 года	-	2 742	351 217	353 959
Остаточная стоимость на 30 июня 2020 года	248 533	1 723	145 178	395 434

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. Оценка на 31 декабря 2019 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль», ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности», ООО «Конти» и была основана на рыночной стоимости. Оценка на 30 июня 2020 года была выполнена Руководством Группы.

За период, завершившийся 30 июня 2020 года, в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 1 169 тыс. рублей, представляющая собой отрицательную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2019 года: положительная переоценка в размере 11 453 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2020 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме (1 195) тыс. рублей (31 декабря 2019 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 2 290 тыс. рублей) было рассчитано в отношении переоценки зданий и земли по справедливой стоимости и отражено в составе прочего совокупного дохода.

В случае если переоценка стоимости зданий и земли не была бы осуществлена в отчетном периоде, чистая балансовая стоимость земли и зданий по состоянию на 30 июня 2020 года составила бы 249 702 тысяч рублей (31 декабря 2019 года: 238 268 тысяч рублей).

7. Незавершенное строительство

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

Ниже представлена информация об изменении стоимости незавершенного строительства в течение 2019 и 2018 года:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Незавершенное строительство на 1 января	15 588	48 906
Затраты на незавершенное строительство	145	-
Перевод в состав основных средств	(79)	(10 292)
Выбытие	(3 247)	(11 816)
Незавершенное строительство на 30 июня	12 407	26 798

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	5 798 828	6 119 185
Приобретенные права требования	161 172	154 641
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(17 910)	(19 249)
Итого долгосрочных финансовых активов	5 942 090	6 254 577
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 820 310	1 483 965
Долговые ценные бумаги (ОФЗ)	192 296	-
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(13 985)	(11 250)
Итого краткосрочных финансовых активов	1 998 621	1 472 716
Итого финансовых активов	7 940 711	7 727 292

По состоянию на 30 июня 2020 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 5 606 531 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 13,5%, со сроком погашения с декабря 2021 года по май 2025 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 679 274 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 6 119 185 тыс. рублей представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 7,5% до 15,2%, со сроком погашения с мая 2021 года по март 2024 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 558 838 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2020 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 820 310 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,25 % до 13%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2019 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 481 965 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8% до 11%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 30 июня 2020 года долгосрочные приобретенные права требования в размере 161 172 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 10 % до 12%, со сроком погашения в марте 2023.

По состоянию на 31 декабря 2019 года долгосрочные приобретенные права требования в размере 154 641 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 10 % до 12%, со сроком погашения в марте 2023.

По состоянию на 30 июня 2020 долговые ценные бумаги представлены облигациями федерального займа серии 29006 (RU000A0JV4L2) и серии 26207 (RU000A0JS3W6) в размере 192 296 тыс.руб.

Ниже представлен анализ активов, входящих в состав финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2020 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	5 798 828	-	-	5 798 828
Итого Займы, выданные юридическим лицам	5 798 828	-	-	5 798 828
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	161 172	-	-	161 172
Итого Приобретенные права требования	161 172	-	-	161 172
Долговые ценные бумаги (ОФЗ)				
Минимальный кредитный риск	192 296	-	-	192 296
Итого Долговые ценные бумаги	192 296	-	-	192 296
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 820 310	-	-	1 820 310
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 820 310	-	-	1 820 310
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(31 895)	-	-	(31 895)
Итого активов, входящих в состав финансовых активов по состоянию на 30 июня 2020 года	7 940 711	-	-	7 940 711

Ниже представлен анализ активов, входящих в состав финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	6 119 185	-	-	6 119 185
Итого Займы, выданные юридическим лицам	6 119 185	-	-	6 119 185
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	154 641	-	-	154 641
Итого Приобретенные права требования	154 641	-	-	154 641
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 483 965	-	-	1 483 965
Итого Займы, выданные юридическим	1 483 965	-	-	1 483 965

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2020 года (в тысячах российских рублей)

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
лицам				
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(30 499)	-	-	(30 499)
Итого активов, входящих в состав финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2019 года	7 727 292	-	-	7 727 292

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 1 полугодия 2020 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	30 499	30 499
Формирование резерва	(1 396)	(1 396)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	31 895	31 895

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 1 полугодия 2019 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	41 388	41 388
Восстановление резерва	(4 785)	(4 785)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	36 603	36 603

9. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Денежные средства и их эквиваленты в кассе	379	548
Требования по сделке обратного РЕПО		
- в рублях	-	500 299
Средства на счетах брокера		
- в рублях	6 195	1 334
-Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом		
- в рублях	7 323	374
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	334 646	226 549
Всего денежных средств и их эквивалентов	348 543	729 105

Рейтинги приведены по международной шкале Standard&Poor's и Fitch при их наличии, в противном случае используются рейтинги Moody's и национальных рейтинговых агентств, аккредитованных Банком России.

По состоянию на 31 декабря 2019 года обеспечение, полученное по сделке обратного РЕПО с центральным контрагентом, ставка РЕПО 6,2% годовых, срок исполнения сделки 09.01.2020 представляет собой облигации федерального займа в количестве 485 756 шт. (29006, 29006RMFS, RU000A0JV4L2) справедливой стоимостью 531 995 тыс. руб.

По состоянию на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года все денежные средства и их эквиваленты отнесены к Стадии 1 по кредитному качеству и подвержены минимальному кредитному риску в соответствии с МСФО (IFRS 9). Сумма резерва под ожидаемые кредитные убытки по состоянию на 30 июня 2020 и 31 декабря 2019 незначительна и не была отражена в настоящей консолидированной отчетности.

10. Дебиторская задолженность

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	509 574	409 256
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(185 482)	(110 360)
Итого дебиторская задолженность	324 092	298 896

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности в течение первого полугодия 2020 и первого полугодия 2019 года:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности/резерва под обесценение на 1 января	110 360	43 306
Создание резерва	75 122	43 636
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по дебиторской задолженности на 30 июня	185 482	86 942

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2020 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 324 092 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2019 года: дебиторская задолженность в сумме 298 896 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 30 июня 2020 года дебиторская задолженность в сумме 185 482 тыс. руб. является просроченной, вследствие чего подвержена высокому кредитному риску и была зарезервирована (31 декабря 2019 года: 110 360 тыс.руб.)

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2020 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	324 092	-	-	324 092
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	185 482	185 482
Валовая балансовая стоимость	324 092	-	185 482	509 57
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(185 482)	(185 482)
Итого дебиторская задолженность	324 092	-	-	324 092

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2019 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	270 746	-	-	270 746
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	138 510	138 510
Валовая балансовая стоимость	270 746	-	138 510	409 259
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(110 361)	(110 361)
Итого дебиторская задолженность	270 746	-	28 149	298 896

11. Авансы выданные

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Авансы выданные прочим поставщикам	128 581	116 095
Авансы по договорам купли-продажи доли в уставном капитале	330 820	330 820
Резерв	(25 088)	(4 413)
Итого авансы выданные	434 313	442 502

По состоянию на 31 декабря 2019 года и 30 июня 2020 авансы выданные по договорам купли-продажи включают себя авансы на приобретение доли в уставном капитале 48,65% доли в уставном капитале ООО "ОСБИ-С-М". На дату утверждения настоящей отчетности Группа не завершила сделку по приобретению указанных долей. Ожидаемый срок исполнения договора - декабрь 2020 года.

Ниже представлен анализ изменения резерва по авансам выданным в течение первого полугодия 2020 и и первого полугодия 2019 года:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Резерв по авансам выданным на 1 января	4 413	3 821
Создание резерва	20 676	2 660
Восстановление резерва	(1)	(3 329)
Резерв по авансам выданным на 30 июня	25 088	3 152

12. Прочие активы

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
НДС к возмещению	83 596	146 321
НДС с авансов полученных	86 555	97 536
Материалы	14 603	17 473
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	600	1 062
Переплата по страховым взносам	1 947	1 912
Прочее	22 948	11 460
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение прочих активов	(3 805)	(2 707)
Итого прочих активов	206 444	273 057

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки прочих активов в течение первого полугодия 2020 года и первого полугодия 2019 года:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение прочих активов на 1 января	2 707	3 821
Создание резерва	1 098	2 660
Восстановление резерва	-	(3 329)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение прочих активов на 31 декабря	3 805	3 152

13. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2019 года	31 декабря 2018 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	14 863 008	14 355 748
Долгосрочные займы	4 537	3 341
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	20 734	20 443
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	14 888 279	14 379 532
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	702 132	570 720
Проценты, начисленные по кредитам	-	5 538
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	702 132	576 258
Итого привлеченных кредитов и займов	15 590 411	14 955 790

По состоянию на 30 июня 2020 года привлеченные кредиты в размере 15 565 140 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 702 132 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7 до 10,5%, со сроком погашения с июля 2020 по июль 2029 года.

По состоянию на 30 июня 2020 года привлеченные займы в размере 25 271 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1%, со сроком погашения июля 2027 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 20 734 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года привлеченные кредиты в размере 14 932 006 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 570 720 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 9,78%, со сроком погашения с апрель 2020 года по июль 2029 года, сумма начисленных процентов составляет 5 538 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года привлеченные займы в размере 23 774 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1%, со сроком погашения с марта 2021 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 20 433 тыс. рублей.

14. Кредиторская задолженность

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	732 179	493 669
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	732 179	493 669
Итого кредиторской задолженности	732 179	493 669

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

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2020 года	30 июня 2019 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	5 152 692	5 977 204
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	5 152 692	5 977 204
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	1 601 126	1 096 897
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	182 189	193 826
Векселя	10 000	12 000
Начисленные проценты по векселям	125	160
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	1 793 440	1 302 883
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	6 946 132	7 280 087

По состоянию на 30 июня 2020 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 166 785 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 712 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-04 на сумму 500 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 26 августа 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 20 545 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 5 587 033 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 158 726 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 500 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 206 тыс. рублей;
- векселя на сумму 10 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в октябре 2020 года. Процентная ставка по векселю составляет 6,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 124 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2020 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 1 218 256 тыс. рублей. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 14 501 тыс. рублей.

Группа отражает выпущенные долговые ценные бумаги без учета облигаций Группы, приобретенных компаниями Группы.

По состоянию на 31 декабря 2019 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 142 090 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 606 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-04 на сумму 500 000 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 26 августа 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 20 545 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 5 958 394 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 12 марта 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 170 469 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-06 на сумму 473 617 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 11,5%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до 17 декабря 2022 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 205 тыс. рублей

- векселя на сумму 12 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в апреле 2020 года. Процентная ставка по векселю составляет 6,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 160 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2019 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 897 249 тыс. рублей. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 4 843 тыс. рублей.

Группа отражает выпущенные долговые ценные бумаги без учета облигаций Группы, приобретенных компаниями Группы.

Рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 1 000 000 тыс. рублей и серии 001P-02 на сумму 300 000 тыс. рублей были погашены в отчетном периоде.

Рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 2 267 000 тыс. рублей были выкуплены эмитентом по оферте.

16. Авансы полученные

По состоянию на 30 июня 2020 года авансы полученные в общей сумме 536 190 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2019 года: 609 683 тыс. рублей).

17. Прочие обязательства

	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	227 681	136 296
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	7 101	4 005
Прочие обязательства	52 249	1 406
Итого прочих обязательств	287 031	141 707

По состоянию на 30 июня 2020 года в составе прочих обязательств отражена задолженность по оплате 100 % доли в уставном капитале ООО «РИДАН» в сумме 40 717 тыс. рублей.

18. Процентные доходы и расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Процентные доходы		
Финансовые активы	328 294	304 292
Итого процентных доходов	328 294	304 292
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	560 585	688 208
Выпущенные долговые ценные бумаги	420 489	216 668
Финансовая аренда	-	13 575
Итого процентных расходов	981 074	918 451

19. Прочие операционные доходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Доходы от списания кредиторской задолженности	15 230	5 803
Доходы от реализации имущества	5 324	14 855
Бонусы от сторонних организаций	264	-
Возмещение за отчуждение части земельного участка	-	23 244
Штрафы и пени	-	734
Прочее	182	9 161
Итого прочих операционных доходов	21 000	53 797

20. Прочие операционные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Списание в расходы НДС не принятый к вычету	39 976	-
Расходы, связанные с реализацией основных средств и материалов	5 103	14 265
Услуги банков	4 280	2 941
Списание дебиторской задолженности	3 275	1 450
Возмещение ущерба	3 197	-
Штрафы и пени	1 144	327
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	546	1 574
Ремонтные работы	-	1 624
Прочее	1 628	5 572
Итого прочих операционных расходов	59 149	27 753

21. Общие и административные расходы

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Налоги, за исключением налога на прибыль	99 192	100 299
Реклама и маркетинг	46 474	116 815
Заработная плата	43 889	44 998
Профессиональные услуги	30 686	53 551
Амортизация основных средств	16 919	18 673
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	10 294	10 549
Расходы на безопасность	10 328	805
Материальные расходы	7 494	3 445
Страхование	4 777	4 458
Программное обеспечение	843	5 834
Услуги связи	483	434
Операционная аренда	390	-
Прочее	1 231	8 653
Итого общих и административных расходов	273 000	368 444

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020 года	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019 года
Текущие расходы по налогу на прибыль	4 095	4 865
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	(144 105)	136 003
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(234)	(846)
Расходы/ (возмещение) по налогу на прибыль за период	(140 244)	140 022

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 2020	6 месяцев закончившихс я
Прибыль/(убыток) по МСФО до налогообложения	(876 602)	387 621
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2020-2019 гг.: 20 %)	(175 320)	77 542
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	35 076	62 480
Расходы по налогу на прибыль за год	(140 244)	140 022

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

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 промежуточном сокращенном 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.

Отложенные налоговые обязательства представляют собой сумму налога на прибыль, подлежащую уплате в будущих периодах в связи с налогооблагаемыми временными разницами. 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 2020 года и 31 декабря 2019 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.

На 30 июня 2020 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 2 860 тыс. рублей (31 декабря 2019 года: 2 619 тыс. рублей).

За первое полугодие 2020 года согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 10 630 тыс. рублей. Обязательство группы по выплате составило 5 313 тыс. руб.

В 2019 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 18 542 тыс. рублей. Обязательство группы по выплате составило 9 271 тыс. руб.

25. Приобретение дочерних компаний

26 июня 2020 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «РИДАН» за 40 717 тыс. рублей. По состоянию на 30 июня 2020 года в составе прочих обязательств Группа отразила задолженность по оплате в размере 40 717 тыс. рублей. Данная кредиторская задолженность была полностью погашена в июле 2020 года.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов на дату приобретения представлена следующим образом:

	26 июня 2020 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	109 067
Незавершенное строительство	143
Итого внеоборотных активов	109 210
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	563
Дебиторская задолженность	6 265
Авансы выданные	342
Прочие активы	1 640
Итого оборотных активов	8 810
Итого активов	118 020
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	75 038
Отложенный налог	904
Итого долгосрочных обязательств	75 943
Краткосрочные обязательства	
Кредиторская задолженность	4 760
Авансы полученные	2 129
Прочие обязательства	19 591
Итого краткосрочных обязательств	26 480
Итого обязательств	102 423
Итого чистых активов	15 597
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	15 597
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	40 717
Поступление денежных средств и их эквивалентов	563
Чистый отток денежных средств	40 154
Превышение стоимости уплаченного возмещения над стоимостью чистых активов (гудвил)	24 557

Гудвил от приобретений дочерних компаний представлен следующим образом:

На 31 декабря 2019

Гудвил от приобретения дочерней компании	725 861
Обесценение	(150 000)
Гудвил от приобретения дочерней компании	24 557
Гудвил от приобретения дочерней компании на 30 июня 2020	600 418

Изменение в стоимости гудвила в течении периода, закончившегося 30 июня 2019 года отсутствовало.

По состоянию на 30 июня 2020 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила в сумме 24 834 тыс. рублей по ООО «Стройтехносервис» и гудвила в сумме 24 557 тыс. рублей по ООО «РИДАН», по гудвиллу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 202 000 тыс. руб.

По состоянию на 31 декабря 2019 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения гудвила в сумме 24 834 тыс. рублей по ООО «Стройтехносервис», по гудвиллу ООО «Атлантстрой» обесценение составило 52 000 тыс.руб.

26. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

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

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль.

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

27. Операции со связанными сторонами

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

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

Ниже указаны остатки по операциям со связанными сторонами на 30 июня 2020 года и 31 декабря 2019 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года	30 июня 2020 года	31 декабря 2019 года
Финансовые активы	3 883 286	3 941 742	928 486	887 110
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	340 643	226 566
Дебиторская задолженность	5 835	-	39 459	39 240
Авансы выданные	-	-	-	-
Привлеченные займы и кредиты	-	-	233 059	136 614
Кредиторская задолженность	2 208	2 543	123	117 103
Авансы полученные	-	-	17 375	18 409

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 1 полугодие 2020 и 2019 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020	6 месяцев закончившихся 30 июня 2018	6 месяцев закончившихся 30 июня 2020	6 месяцев закончившихся 30 июня 2019
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	4 862	-	3 163	10 261
Себестоимость	-	(5 034)	-	(8 550)
Процентные доходы	217 707	59 044	41 376	46 757
Процентные расходы	-	-	(9 454)	(7 905)
Прочие операционные доходы	-	-	-	-
Прочие операционные расходы	-	(5 003)	(999)	(1 844)
Общехозяйственные и административные расходы	(16 678)	(6 458)	-	-

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству за первое полугодие 2020 года составили 10 070 рублей (2019 год: 8 060 тыс. рублей).

28. События после отчетной даты

2 июля 2020 года в рамках зарегистрированной программы биржевых облигаций размещен выпуск облигаций 4B02-07-71794-H-001P на сумму 700 000 тыс. руб., с купонным доходом по ставке 12% сроком до 30 октября 2021 года. Выплата купонного дохода производится три раза в год.



Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«11» ноября 2020 года



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер