

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

Промежуточная сокращенная
консолидированная финансовая
отчетность в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности за шесть месяцев,
закончившихся 30 июня 2019 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	9
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность.....	10
3. Принципы представления отчетности	11
4. Основные принципы учетной политики	11
5. Инвестиционная собственность.....	29
6. Основные средства и нематериальные активы.....	32
7. Незавершенное строительство.....	33
8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы.....	34
10. Дебиторская задолженность.....	37
11. Авансы выданные	38
12. Прочие активы	39
13. Привлеченные кредиты и займы.....	40
14. Кредиторская задолженность	41
15. Выпущенные долговые ценные бумаги.....	42
16. Авансы полученные	43
17. Прочие обязательства	43
18. Процентные доходы и расходы	43
19. Прочие операционные доходы	44
20. Прочие операционные расходы	44
21. Общие и административные расходы.....	44
22. Налог на прибыль	45
23. Уставный капитал	46
24. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	47
25. Приобретение дочерних компаний.....	47
26. Условные обязательства.....	47
27. Справедливая стоимость финансовых инструментов	48
28. Операции со связанными сторонами.....	50

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, комн. 3, пом. 1, дом 23, 1-й Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних компаний, состоящей из промежуточного сокращенного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года, промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибыли или убытке 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 2019 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 аспектах 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 «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация),

ОРНЗ 11603059593

28 августа 2019 года

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2019 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	5	25 515 352	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	6	410 701	406 704
Незавершенное строительство	7	26 798	48 906
Долгосрочные финансовые активы	8	5 292 812	3 787 764
Гудвил	25	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	22	138 159	138 933
Итого внеоборотных активов		32 136 849	29 956 865
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	9	145 798	149 609
Краткосрочные финансовые активы	8	1 146 012	1 728 308
Дебиторская задолженность	10	355 511	365 064
Авансы выданные	11	64 257	54 842
Прочие активы	12	292 343	311 588
Текущие налоговые активы		6 497	4 801
Итого оборотных активов		2 010 418	2 614 212
Итого активов		34 147 267	32 571 077
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	14 312 891	13 813 016
Привлеченные займы	13	23 497	113 577
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	3 987 870	1 497 018
Кредиторская задолженность	14	244 708	244 767
Отложенные налоговые обязательства	22	2 530 102	2 394 874
Итого долгосрочных обязательств		21 099 068	18 063 252
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	13	643 758	1 261 509
Привлеченные займы	13	95 500	-
Выпущенные долговые ценные бумаги	15	185 992	1 374 410
Кредиторская задолженность	14	792 397	795 161
Авансы полученные	16	646 399	643 911
Текущие налоговые обязательства		2 847	4 954
Прочие обязательства	17	77 799	70 770
Итого краткосрочных обязательств		2 444 692	4 150 715
Итого обязательств		23 543 760	22 213 967
Капитал			
Уставный капитал	23	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		746 359	742 975
Нераспределенная прибыль		9 600 062	9 354 145
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		10 381 421	10 132 120
Неконтролирующие доли участия		222 086	224 990
Итого капитала		10 603 507	10 357 110
Итого обязательств и капитала		34 147 267	32 571 077
Панфилов А. Ю. Генеральный директор «28» августа 2019		Морозова Е. Ю. Главный бухгалтер	

Примечания на страницах с 9 по 50 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем
 совокупном доходе по состоянию на 30 июня 2019 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	5	1 439 051	1 367 218
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	5	(472 763)	(491 361)
Переоценка инвестиционной собственности	5	199 297	1 322 739
Валовая операционная прибыль		1 165 585	2 198 596
Процентные доходы	18	304 292	188 797
Процентные расходы	18	(918 451)	(829 534)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		219 539	(315 584)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным, дебиторской задолженности, займов выданных и прочих активов	8, 10, 11, 12	(40 944)	13 244
Прочие операционные доходы	19	53 797	831 477
Прочие операционные расходы	20	(27 753)	(244 926)
Операционные доходы		756 065	1 842 070
Общие и административные расходы	21	(368 444)	(321 139)
Прибыль до налогообложения		387 621	1 520 931
Расходы по текущему налогу на прибыль	22	(4 865)	(2 756)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	22	(135 157)	(364 611)
Чистая прибыль		247 599	1 153 564
Прочий совокупный доход			
<i>Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки</i>			
Переоценка основных средства	6	4 230	16 771
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода	22	(846)	(3 354)
Прочий совокупный доход после налогообложения		3 384	13 417
Итого совокупный доход за период		250 983	1 166 981
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		245 917	1 128 957
- неконтролирующим долям участия		1 682	24 607
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		249 301	1 142 374
- неконтролирующим долям участия		1 682	24 607

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «28» августа 2019

Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 9 по 50 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Промежуточный сокращенный консолидированный отчет о движении денежных средств по
 состоянию на 30 июня 2019 года
 (в тысячах российских рублей)

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	387 621	1 520 931
Корректировки:		
Амортизация основных средств (Примечание 6)	18 674	25 033
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	40 944	(13 244)
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 5)	(199 297)	(1 332 802)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	(219 539)	313 272
Прочие	88 067	(434 924)
Итого корректировки	116 470	78 266
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	31 449	(26 856)
Авансы выданные	(12 177)	(24 863)
Прочие активы	22 574	(84 044)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(2 824)	410 501
Авансы полученные	2 488	14 191
Прочие обязательства	7 029	6 955
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	165 009	374 150
Налог на прибыль уплаченный	(4 368)	(2 686)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	160 641	371 465
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(1 334 800)	(611 844)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	485 840	1 046 143
Вложения в незавершенное строительство	12 116	30 711
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	-	24 814
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(498 918)	(719 559)
Приобретение и модернизация основных средств	(5 369)	35 961
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(1 341 131)	(218 588)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	1 176 861	2 962 963
Погашение кредитов и займов	(1 250 623)	(2 573 358)
Выпущенные облигации	3 407 935	-
Погашение выпущенных облигаций	(2 153 058)	-
Выплата дивидендов	(4 586)	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	1 176 529	389 605
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	150	(2 312)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	(3 811)	540 170
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 9)	149 609	112 489
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 9)	145 798	652 659
Панфилов А.Ю. Генеральный директор «28» августа 2019		Морозова Е. Ю. Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 9 по 50 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Промежуточный сокращенный консолидированный отчет об изменениях в капитале за год,
закончившийся 30 июня 2019 года
(в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2018 года	35 000	723 369	8 110 294	8 868 663	190 346	9 059 009
Совокупный доход за период, закончившийся 30 июня 2018 года	-	13 417	1 128 958	1 142 375	24 607	1 166 982
Остаток на 30 июня 2018 года	35 000	736 786	9 239 252	10 011 038	214 953	10 225 991
Остаток на 01 января 2019 года	35 000	742 975	9 354 145	10 132 120	224 990	10 357 110
Совокупный доход за период, закончившийся 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

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор

«28» августа 2019



Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 9 по 50 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

1. Основная деятельность Группы

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

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

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

Группа не имеет филиалов.

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

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

Среднесписочная численность персонала Группы в первом полугодии 2019 года составила 178 человек (2018 год: 182 человека).

Бенефициаром Группы по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года:

Наименование	30 июня	31 декабря
	2019 года	2018 года
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
Итого	100,00	100,00

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 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 «Тулский»	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 «Шпиловский»	г. Москва, ул. Шпиловская, 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»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

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 экономических санкций в отношении ряда российских чиновников, бизнесменов и компаний. Действие санкций в отношении РФ было последний раз продлено ЕС до 31 июля 2019 года. Данные санкции ограничили доступ. В настоящее время сохраняется неопределенность дальнейшего ухудшения операционной среды, которая оказывает влияние на будущее финансовое положение и операционную деятельность. Руководство Группы считает, что принимает все необходимые меры для поддержания устойчивого положения и дальнейшего развития бизнеса Группы в сложившихся обстоятельствах.

В феврале 2019 года международное рейтинговое агентство «Мудис Инвесторс Сервис» (“Moody’s Investors Service”) повысило долгосрочный кредитный рейтинг России по обязательствам в иностранной валюте на уровне Вaa3, улучшив прогноз по рейтингу с стабильного до позитивного.

В феврале 2018 года международное рейтинговое агентство «Эс-энд-Пи Глобал Рейтингс» («S&P Global Ratings») повысило суверенный кредитный рейтинг России в иностранной валюте с уровня «BB+» до инвестиционного «BBB-». Прогноз по рейтингу - стабильный.

В 2019 году ключевая ставка ЦБ РФ снизилась с 7,75% до 7,25%.

Дальнейшее экономическое развитие Российской Федерации во многом зависит от эффективности экономических мер, финансовых механизмов и денежной политики, предпринимаемых Правительством РФ, а также развития налоговой, нормативно-правовой и политической систем.

Инфляция

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

	Инфляция за период
1 полугодие 2019 года	2,5%
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%
31 декабря 2015 года	12,9%

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 2019 года	63,0756	71,8179
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

Основные допущения, сделанные при подготовке промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность отражает текущую оценку руководством Группы тех воздействий, которые оказывает на деятельность и финансовое положение Группы экономическая ситуация в Российской Федерации. Будущее развитие экономики Российской Федерации зависит в значительной степени от эффективности мер, предпринимаемых Правительством РФ и иных факторов, включая законодательные и политические события, неподконтрольные Группе.

Руководство Группы 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.

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за 6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года, был подготовлена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности №34 «Промежуточная финансовая отчетность» (МСФО №34). Промежуточная сокращенная финансовая отчетность Группы не включает всей информации и раскрытий, которые требуются при подготовке годовой консолидированной финансовой отчетности, должна рассматриваться совместно с годовой консолидированной финансовой

отчетностью Группы за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, которая была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность Группы соответствует Федеральному закону от 27 июля 2010 года №208-ФЗ «О консолидированной финансовой отчетности» (208-ФЗ), который обязывает определенные предприятия выпускать финансовую отчетность, подготовленную в соответствии в МСФО, выпущенными Советом по международным стандартам финансовой отчетности (IASB) и одобренными к применению на территории РФ.

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 2019 года и 31 декабря 2018 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		30 июня 2019 года	2018 год
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

Учитывая тот факт, что деятельность ООО «Пролетарский-Б» ведется от имени Группы и в соответствии с потребностями бизнеса Группы, в результате чего Группа получает выгоды от

деятельности компании, ООО «Пролетарский-Б» находится под контролем Группы и поэтому консолидируется.

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 промежуточную сокращенную 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 взаимноисключаются. Нереализованные убытки также взаимноисключаются, 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 принадлежащую, 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 и их эквиваленты, отраженные в консолидированном отчете о финансовом положении, включают денежные средства в банках и в кассе. 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 котироваемым 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 скидки 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 нарощенные процентные расходы, включая нарощенный 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 скидки 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 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, получают преимущества синергетического эффекта от объединения бизнеса. Генерирующие единицы или группы рассматриваются на наиболее низком из уровней, на котором Группа осуществляет контроль над возмещением гудвила, но при этом данный уровень не должен быть выше уровня сегмента. Прибыль или убыток от выбытия какой-либо части бизнеса генерирующей единицы, на которую был распределен гудвил, рассчитывается с учетом балансовой стоимости гудвила, относящегося к выбывающей части бизнеса, который обычно определяется по соотношению стоимости выбывшей части бизнеса и стоимости генерирующей единицы, остающейся после выбытия.

Нематериальные активы

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

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

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

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам

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

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

Финансовые активы отражаются в промежуточном сокращенном 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 от 31 до 90 дней (включительно).

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

- 1) Контрагент просрочил погашение любой задолженности перед Группой более чем на 90 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.).

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 объективных 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 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 не 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 налоговым органам (возмещена за счет налоговых органов) в отношении налогооблагаемой прибыли или убытка за текущий и предыдущие периоды.

Отложенный налог

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

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

Вознаграждения работникам

Расходы на оплату труда и отчисления

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

Расходы по пенсионному обеспечению

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

Отражение доходов и расходов

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

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

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

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

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

Информация по сегментам

Отчетность по сегментам представлена с позиции видения руководства и относится к компонентам Группы, которые определяются как операционные сегменты. Операционные

сегменты определены на основе внутренних отчетов, предоставляемых высшему руководящему органу, ответственному за принятие операционных решений.

Группа определила генерального директора в качестве ответственного за принятие операционных решений, а внутренние отчеты, используемые высшим руководством для оценки операций и принятия решений по распределению ресурсов, взяла за основу для раскрытия информации по сегментам. Данные внутренние отчеты составляются на такой же основе, как и данная консолидированная финансовая отчетность.

Вся операционная деятельность группы осуществляется на территории Российской Федерации.

Генеральный директор Группы не получает и не анализирует отдельно информацию по компаниям на регулярной основе с целью принятия операционных решений. Кроме того, финансовая информация по деятельности Группы также представляется и анализируется генеральным директором в совокупности. Следовательно, деятельность Группы включает только один сегмент - недвижимость. В связи с этим информация по операционным сегментам не приводится.

Изменения в учетной политике

а) Новые стандарты, интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2019 года

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, будут или могут оказывать влияние на последующую консолидированную финансовую отчетность Группы:

МСФО (IFRS) 16 Аренда

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты)

МСФО (IFRS) 16 выпущен в январе 2016 и применяется с 1 января 2019 года и для последующих годовых периодов.

МСФО (IFRS) 16 заменяет МСФО (IAS) 17 «Аренда», Разъяснение КРМФО (IFRIC) 4 «Определение наличия в соглашении признаков договора аренды», Разъяснение ПКР (SIC) 15 «Операционная аренда - стимулы» и Разъяснение ПКР (SIC) 27 «Анализ сущности сделок, имеющих юридическую форму аренды».

Требования к учету для арендодателя в соответствии с МСФО (IFRS) 16 практически не изменились по сравнению с требованиями МСФО (IAS) 17.

Для арендаторов стандарт устанавливает принципы признания, оценки, представления и раскрытия информации об аренде и вводит единую модель учета, отменяя ранее действующую классификацию на операционную аренду и финансовую аренду.

Все договоры, удовлетворяющие определению аренды включаются в Отчет о финансовом положении как «Актив в форме права пользования» и соответствующее ему «Обязательство по аренде».

На дату первоначального применения:

- Обязательство по аренде оценено по приведенной стоимости оставшихся арендных платежей, дисконтированной с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств арендатором на дату первоначального применения.
- Актив в форме права пользования признан по его балансовой стоимости, как если бы стандарт применялся с даты начала аренды, но дисконтированной с использованием ставки привлечения дополнительных заемных средств арендатором на дату первоначального применения.

Вступление в силу данного стандарта не оказало значительного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

IFRIC 23 «Неопределенность в отношении правил исчисления налога на прибыль» (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019 года или после этой даты)

МСФО (IAS) 12 устанавливает, как учитывать текущие и отложенные налоги, но не как отражать эффект от неопределенности. Данная интерпретация уточняет, как применять требования признания и оценки, приведенные в МСФО (IAS) 12, если существует неопределенность в порядке взимания налога на прибыль. Организация должна определить, надо ли рассматривать каждый неопределенный налоговый учет по отдельности или в совокупности с одним и более других неопределенных налоговых режимов. Основанный на этом подход служит лучшему прогнозу по разрешению ситуации неопределенности. Организация должна предположить, что налоговый орган будет проверять суммы, которые у него есть право проверять, и будет иметь полное представление обо всей

соответствующей информации при проведении данной проверки. Если организация пришла к выводу о том, что нет вероятности того, что налоговый орган примет неопределенный налоговый учет, эффект от неопределенности будет отражаться при определении соответствующей налоговой прибыли или убытка, налоговой базы, неиспользованных налоговых убытков или налоговых ставок с использованием либо наиболее

вероятной суммы, либо ожидаемой стоимости в зависимости от того, какой метод, по ожиданиям организации, наилучшим образом спрогнозирует разрешение ситуации неопределенности.

Организация отражает влияние изменения фактов и обстоятельств или новой информации, которая влияет на суждения или бухгалтерские оценки, требуемые данной интерпретацией, как изменение в бухгалтерских оценках.

Примеры изменения фактов и обстоятельств или новой информации, которая может повлечь за собой переоценку суждения или бухгалтерских оценок, включают, помимо прочего, проверки и действия налоговых органов, изменения в правилах, установленных налоговыми органами, или повторную проверку налогового учета. Маловероятно, что отсутствие согласия или несогласия налогового органа с налоговым учетом само по себе является изменением в фактах и обстоятельствах или новой информацией, которая влияет на суждения и бухгалтерские оценки, требуемые настоящей интерпретацией.

Вступление в силу данных разъяснений не оказало значительного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

Ежегодные усовершенствования МСФО за период 2015-2017 гг. (Вступают в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2019

Добавлены и уточнены пункты стандартов:

- 1) МСФО (IFRS) 3 «Объединения бизнесов» (о переоценке доли участия в совместной операции, если Организация получает контроль над бизнесом),

года или после этой даты)

- 2) МСФО (IFRS) 11 «Совместное предпринимательство» (Организация не должна переоценивать свою долю участия в совместной операции, если она получает совместный контроль над бизнесом),
- 3) МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» (Организация должна признавать налоговые последствия по дивидендам в момент признания обязательств по их выплате),
- 4) МСФО (IAS) 23 «Затраты по заимствованиям» (Организация должна рассматривать как часть общей суммы займов любые затраты, направленные на приобретение актива только тогда, когда он готов к использованию по назначению или продаже).

Вступление в силу данных поправок не оказало значительного влияния на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

б) Новые стандарты, интерпретации и поправки, выпущенные, но еще не вступившие в силу

Советом по МСФО (IASB) был выпущен ряд стандартов и поправок к стандартам, которые вступают в силу в будущих учетных периодах и которые Группа решила не применять досрочно. Наиболее значительными из них являются:

- Поправки к МСФО (IFRS 3) «Объединения бизнесов - Определение бизнеса» (вступают в силу 1 января 2020 года);
- Поправки к МСФО (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности» и МСФО (IAS) 8 «Учетная политика, изменения в бухгалтерских оценках и ошибки - Определение существенности» (вступают в силу 1 января 2020 года);
- Поправки к ссылкам на «Концептуальные основы» в стандартах МСФО (вступают в силу 1 января 2020 года);
- МСФО (IFRS) 17 «Договоры страхования» (вступает в силу 1 января 2021 года).

Группа не ожидает, что какой-либо из этих документов окажет существенное влияние на промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность Группы.

5. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2018 года	22 309 685
Изменение справедливой стоимости в течение года	1 322 739
Приобретение	221 750
Модернизация	537 917
Перевод в состав основных средств	(4 051)
Перевод из состава основных средств	18 725
Справедливая стоимость на 30 июня 2018 года	24 406 765
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

По состоянию на 30 июня 2019 года Руководство Группы провело переоценку инвестиционной собственности Группы на основании рыночной стоимости.

Оценка на 31 декабря 2018 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости.

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

Наименование Объекта	Месторасположение	Компания	Справедливая стоимость	
			30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 350 955	7 319 381
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант- Инвест Недвижимость»	6 352 918	5 926 600
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 392 421	4 176 660
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д.11	ООО «Атлантстрой»	3 096 762	3 180 674
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 560 757	1 536 647
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	663 190	650 511
Торгово- развлекательный комплекс «Перово Молл»	г.Москва, ул. Перовская, д.61А	ООО «Лендлорд»	913 594	860 535
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г.Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский- Б»	411 000	403 472
Торговый центр «Шипиловский»	г.Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	169 070	170 114
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	167 000	176 887
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	ООО «СРТЦ»	175 685	175 685
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	175 000	161 858
Торговый центр «Борисовский»	г.Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский- Б»	87 000	82 507
Итого инвестиционная собственность			25 515 352	24 821 531

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение первого полугодия 2019 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 472 763 тыс. рублей (1 полугодие 2018 год: - 491 361 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за первое полугодие 2019 год составила 1 439 051 тыс. рублей (за 1 полугодие 2018 год - 1 367 218 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Торговый комплекс «Галерея- Аэропорт»	406 124	381 931
Торговый центр «Москворечье»	349 640	364 609
Торговый центр «Ритейл Парк»	241 386	260 806
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	202 707	170 863
Торговый центр «Коломенский»	84 634	76 988
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	55 802	45 607
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	40 228	35 224
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	21 574	20 600
Торговый центр «Шипиловский»	10 676	7 534
Торговый центр «Борисовский»	5 973	3 056
Торговый центр «Черноморский»	10 648	-
Торговый центр «Бирюлевский»	9 129	-
Торговый центр «Красный Маяк»	530	-
Итого сумма арендного дохода	1 439 051	1 367 218

По состоянию на 30 июня 2019 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт» справедливой стоимостью 7 350 955 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 2019 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 6 352 917 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 2019 года года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 392 421 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 2019 года года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 096 762 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 30 июня 2019 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 560 757 тыс. рублей и здание торгового-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 663 190 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 2019 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 913 594 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 2019 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 686 755 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 2018 года здание Торгового комплекса «Галерея Аэропорт»

справедливой стоимостью 7 319 381 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 2018 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 926 600 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 2018 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 176 660 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 2018 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 180 674 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 1 сентября 2020 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 536 647 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Праздничный Град» справедливой стоимостью 650 511 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 2018 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 860 535 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АО «Банк Финсервис» сроком до 26 мая 2019 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года здания «Смолл Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Смолл Черноморский», «Смолл Шипиловский» справедливой стоимостью 684 544 тыс. руб. переданы в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от ОАО «Сбербанк России» сроком до 09 июля 2028 года

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года в составе инвестиционной собственности отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды. Общее количество договоров аренды земли, классифицированной как финансовая аренда, составляет 3 договора.

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 245 160 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 452 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 244 708 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде - 245 642 тыс. рублей, в том числе краткосрочные обязательства составили 875 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 244 767 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за первое полугодие 2019 год составляют 6 370 тыс. рублей (за 2018 год: 6 370 тыс. рублей), процентная ставка 10% годовых.

С 1 января 2019 года, в связи с переходом на МСФО (IFRS) 16, для договоров аренды, ранее классифицированных как финансовая аренда, балансовой стоимостью актива в форме права пользования и обязательства по аренде на дату первоначального применения является балансовая стоимость актива по аренде и балансовая стоимость обязательства по аренде непосредственно перед такой датой, оцененная с применением МСФО (IAS) 17. Для такой аренды арендатор учитывает актив в форме права пользования и обязательство по аренде с применением МСФО (IFRS) 16 с даты первоначального применения.

Договора аренды земли, в количестве 6 штук, ранее были классифицированы как операционная аренда. С 1 января 2019 года данные договора должны были быть учтены в соответствии с МСФО (IFRS) 16, но вследствие переменных платежей по аренде, обязательства по аренде не признаются. Общая сумма расходов по переменным арендным платежам, не включенным в оценку обязательств по аренде, за 6 месяцев 2019 года составило 22 646 тыс. руб. Данные расходы отражены в составе строки Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности промежуточного сокращенного консолидированного отчета о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе.

6. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Остаточная стоимость на 31 декабря 2017 года	217 913	1 215	218 168	304 960
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2018 года	217 913	2 405	521 913	742 231
Приобретение	-	79	35 883	35 962
Перевод из незавершенного строительства	30 711	-	-	30 711
Перевод из инвестиционной собственности	4 051	-	-	4 051
Перевод в инвестиционную собственность	(18 725)	-	-	(18 725)
Переоценка	16 771	-	-	16 771
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 350)	-	-	(3 350)
Выбытие	(30 711)	(12)	(45 918)	(76 641)
Остаток на 30 июня 2019 года	216 660	2 472	511 878	731 010
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2018 года	-	1 215	303 745	304 960
Амортизационные отчисления	3 350	191	21 493	25 034
Выбытие	-	-	(7 653)	(7 653)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(3 350)	-	-	(3 350)
Остаток на 30 июня 2018 года	-	1 406	317 585	318 991
Остаточная стоимость на 30 июня 2018 года	216 660	1 066	194 293	412 019
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2019 года	234 463	2 784	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 (неаудированные данные)	250 196	1 614	158 891	410 701

Здания и земля Группы были оценены Руководством Группы по состоянию на 30 июня 2019 года. Оценка на 31 декабря 2018 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости.

По состоянию на 30 июня 2019 года общая сумма фонда переоценки основных средств составляет 746 359 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 742 975 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2019 года, в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 4 230 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2018 года: положительная переоценка в размере 24 507 тыс. рублей).

По состоянию на 30 июня 2019 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 846 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 4 901 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 2019 года составила бы 245 766 тысяч рублей (31 декабря 2018 года: 209 956 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 первого полугодия 2019 и первого полугодия 2018 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Незавершенное строительство на начало периода	48 906	79 956
Перевод в состав основных средств	(10 292)	(30 711)
Выбытие	(11 816)	-
Незавершенное строительство на конец периода	26 798	49 245

8. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	4 998 972	3 813 452
Приобретенные права требования	317 528	-
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(23 688)	(25 688)
Итого долгосрочных финансовых активов	5 292 812	3 787 764
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 118 442	1 381 283
Приобретенные права требования	40 485	362 725
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(12 915)	(15 700)
Итого краткосрочных финансовых активов	1 146 012	1 728 308
Итого финансовых активов	6 438 824	5 516 072

По состоянию на 30 июня 2019 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 4 998 972 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 августа 2020 года по апреле 2024 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 453 411 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 813 452 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 августа 2020 года по октябрь 2023 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 635 262 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2019 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 118 441 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8% до 13%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 30 июня 2019 года краткосрочные приобретенные права требования в размере 40 485 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 0% до 13%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 30 июня 2019 года долгосрочные приобретенные права требования в размере 317 528 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 8,8% до 12% со сроком погашения в марте 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2018 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 381 283 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8% до 13%, на срок до 12 месяцев.

По состоянию на 31 декабря 2018 года краткосрочные приобретенные права требования в размере 362 725 тыс. рублей представлены уступкой прав требований в рублях, по ставке от 0% до 13%, на срок до 12 месяцев.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой
 отчетности за период,
 закончившийся 30 июня 2019 года (в тысячах российских рублей)

Ниже представлен анализ активов, входящих в состав финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2019 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	4 998 972	-	-	4 998 972
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Займы, выданные юридическим лицам	4 998 972	-	-	4 998 972
<i>Приобретенные права требования</i>				
Минимальный кредитный риск	317 528	-	-	317 528
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Приобретенные права требований	317 528	-	-	317 528
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 118 442	-	-	1 118 442
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 118 442	-	-	1 118 442
<i>Приобретенные права требования</i>				
Минимальный кредитный риск	40 485	-	-	40 485
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Приобретенные права требований	40 485	-	-	40 485
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(36 603)	-	-	(36 603)
Итого активов, входящих в состав финансовых активов по состоянию на 30 июня 2019 года	6 438 824	-	-	6 438 824

По состоянию на 30 июня 2019 года все займы, выданные юридическим лицам, и приобретенные права требований не являются просроченными.

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	41 388

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой
 отчетности за период,
 закончившийся 30 июня 2019 года (в тысячах российских рублей)

Ниже представлен анализ активов, входящих в состав финансовых активов, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Долгосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	3 813 452	-	-	3 813 452
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Займы, выданные юридическим лицам	3 813 452	-	-	3 813 452
Краткосрочные финансовые активы				
<i>Займы, выданные юридическим лицам</i>				
Минимальный кредитный риск	1 381 283	-	-	1 381 283
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Займы, выданные юридическим лицам	1 381 283	-	-	1 381 283
<i>Приобретенные права требования</i>				
Минимальный кредитный риск	362 725	-	-	362 725
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Приобретенные права требований	262 725	-	-	262 725
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки	(41 388)	-	-	(41 388)
Итого активов, входящих в состав финансовых активов по состоянию на 31 декабря 2018 года	5 516 072	-	-	5 516 072

По состоянию на 31 декабря 2018 года все займы, выданные юридическим лицам, и приобретенные права требований не являются просроченными.

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов в течение 1 полугодия 2018 года:

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	-	-
Создание резерва	6 829	6 829
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	6 829	6 829

9. Денежные средства и их эквиваленты

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Денежные средства в кассе	285	315
Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от		
- в рублях	6 713	858
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	138 800	148 436
Всего денежных средств и их эквивалентов	145 798	149 609

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 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 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 2019 года и 31 декабря 2018 года незначительна и не была отражена в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности.

10. Дебиторская задолженность

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	442 453	400 871
Прочая дебиторская задолженность	-	7 499
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	(86 942)	(43 306)
Итого дебиторская задолженность	355 511	365 064

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности в течение первого полугодия 2019 года и первого полугодия 2018 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности на начало периода	43 306	42 644
Создание резерва	43 636	45 402
Восстановление резерва	-	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности на конец периода	86 942	88 046

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2019 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 355 511 тыс. рублей является не просроченной (31 декабря 2018 года: дебиторская задолженность в сумме 365 064 тыс. рублей является не просроченной). По состоянию на 30 июня 2019 года дебиторская задолженность в

сумме 86 942 тыс. рублей является просроченной, вследствие чего подтверждена высокому кредитному риску и была зарезервирована (31 декабря 2018 года: 43 306 тыс. рублей).

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 30 июня 2019 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	355 511	-	-	355 511
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	86 942	86 942
Валовая балансовая стоимость	355 511	-	86 942	442 453
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(86 942)	(86 942)
Итого дебиторская задолженность	355 511	-	-	355 511

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Стадия 1	Стадия 2	Стадия 3	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде				
Минимальный кредитный риск	357 565	-	-	357 565
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	43 306	43 306
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность				
Минимальный кредитный риск	7 499	-	-	7 499
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Валовая балансовая стоимость	365 064	-	43 306	408 370
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности	-	-	(43 306)	(43 306)
Итого дебиторская задолженность	365 064	-	-	365 064

11. Авансы выданные

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Авансы выданные прочим поставщикам	72 681	60 504
Резерв под ожидаемые кредитные убытки	(8 424)	(5 662)
Итого авансы выданные	64 257	54 842

Ниже представлен анализ изменения резерва по авансам выданным в течение первого полугодия 2019 года и первого полугодия 2018 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Резерв по авансам выданным на 1 января	5 662	4 442
Создание резерва	2 762	5 151
Списание авансов выданных	-	(2 860)
Восстановление резерва	-	(47)
Резерв по авансам выданным на конец периода	8 424	6 686

12. Прочие активы

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
НДС к возмещению	118 570	130 501
НДС с авансов полученных	101 655	94 492
Материалы	39 101	33 090
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	21 995	20 740
Переплата по страховым взносам	2 992	-
Авансовые платежи по договорам аренды земли	-	18 188
Прочее	11 182	15 538
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки прочих активов	(3 152)	(3821)
Итого прочих активов	292 343	311 588

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки прочих активов в течение первого полугодия 2019 года и первого полугодия 2018 года:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года
Резерв по прочим активам на 1 января	3 821	93 049
Создание резерва	2 660	(41 231)
Восстановление резерва	(3 329)	-
Резерв по прочим активам на конец периода	3 152	51 818

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года все прочие активы отнесены в категорию нефинансовых.

13. Привлеченные кредиты и займы

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	14 312 891	13 811 116
Долгосрочные займы	3 601	79 640
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	19 896	35 837
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	14 336 388	13 926 593
Краткосрочные кредиты и займы		
Текущая часть долгосрочных кредитов	423 688	1 223 020
Краткосрочные кредиты	182 735	-
Краткосрочные займы	95 500	-
Проценты, начисленные по кредитам	37 335	38 489
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	739 258	1 261 509
Итого привлеченных кредитов и займов	15 075 646	15 188 102

По состоянию на 30 июня 2019 года привлеченные кредиты в размере 14 773 914 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 423 688 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 11,42%, со сроком погашения с сентября 2020 года по май 2029 года, сумма начисленных процентов составляет 37 335 тыс. рублей. Справедливая стоимость предоставленного обеспечения раскрыта в примечании 5 к настоящей финансовой отчетности.

По состоянию на 30 июня 2019 года привлеченные займы в размере 118 998 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 9% до 13,1%, со сроком погашения с марта 2020 года по декабрь 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 19 897 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года привлеченные кредиты в размере 15 072 625 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть - 1 223 020 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков, по ставкам от 7,0% до 9,78%, со сроком погашения с сентября 2020 года по июль 2028 года, сумма начисленных процентов составляет 38 489 тыс. рублей. Справедливая стоимость предоставленного обеспечения раскрыта в примечании 5 к настоящей финансовой отчетности.

По состоянию на 31 декабря 2018 года привлеченные займы в размере 115 477 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 35 837 тыс. рублей.

14. Кредиторская задолженность

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	-	-
Задолженность по финансовой аренде	244 708	244 767
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	244 708	244 767
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	791 945	794 286
Задолженность по финансовой аренде	452	875
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	792 397	795 161
Итого кредиторской задолженности	1 037 105	1 039 928

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

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года кредиторская задолженность по финансовой аренде представляет собой сумму обязательств по трем договорам по финансовой аренде земли, по которым Группы обладает правом выкупа.

Ниже представлена балансовая стоимость арендных обязательств, а также ее изменения в течение периода:

Арендные обязательства		
	Земля	Итого
На 1 января 2019 года	245 642	245 642
Процентные расходы	13 575	13 575
Лизинговые платежи	(14 057)	(14 057)
На 30 июня 2019 года	245 160	245 160

Ниже представлен анализ сроков погашения обязательств по аренде по состоянию на 30 июня 2019 года:

	До 1 года	От 1 года до 5 лет	Более 5 лет
Обязательства по аренде	452	11 612	233 096
На 30 июня 2019 года	452	11 612	233 096

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансо- вые расходы	Дисконтиро- ванная стоимость
Менее 1 года	25 482	24 607	875
От 1 года до 5 лет	101 932	97 006	4 926
Более 5 лет	733 152	493 311	239 841
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	860 566	614 924	245 642

15. Выпущенные долговые ценные бумаги

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	3 987 870	1 497 018
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	3 987 870	1 497 018
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	46 238	1 299 928
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	119 483	53 389
Векселя	20 000	20 000
Начисленные проценты по векселям	271	1 093
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	185 992	1 374 410
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	4 173 862	2 871 428

По состоянию на 30 июня 2019 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 46 238 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 18 июля 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 2 493 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 100 705 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 387 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-04 на сумму 479 230 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 20 225 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-05 на сумму 3 407 935 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в квартал. Облигации выпущены со сроком до апреля 2024 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 96 378 тыс. рублей;
- векселя на сумму 20 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает в июле 2019 года. Процентная ставка по векселям составляет от 7,0% до 9,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 271 тыс. рублей.

По состоянию на 30 июня 2019 года часть выпущенных облигаций Группы были приобретены одной из компаний Группы. Общая сумма приобретенных облигаций составляет 3 745 122 тыс. рублей. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 90 437 тыс. рублей.

По состоянию на 31 декабря 2018 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 999 941 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 13%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 27 мая 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 12 470 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 299 987 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 18 июля 2019 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 16 272 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 998 566 тыс. рублей с купонным доходом по ставке 12,75%. Выплата накопленного купонного дохода производится один раз в полгода. Облигации выпущены со сроком до 16 декабря 2020 года. Накопленный купонный доход по облигациям составляет 4 190 тыс. рублей;

- рублевые облигации серии 001P-04 на сумму 498 452 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 20 385 тыс. рублей;

- векселя на сумму 20 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля 2018 года по май 2019 года. Процентная ставка по векселям составляет от 7,0% до 9,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 1 093 тыс. рублей.

16. Авансы полученные

По состоянию на 30 июня 2019 года авансы полученные в общей сумме 646 399 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2018 года: 643 911 тыс. рублей).

17. Прочие обязательства

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	31 декабря 2018 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	68 878	65 228
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	7 993	195
Прочие обязательства	928	5 347
Итого прочих обязательств	77 799	70 770

18. Процентные доходы и расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Процентные доходы		
Финансовые активы	304 292	188 797
Итого процентных доходов	304 292	188 797
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	688 208	730 890
Выпущенные долговые ценные бумаги	216 668	86 325
Финансовая аренда	13 575	12 319
Итого процентных расходов	918 451	829 534

19. Прочие операционные доходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Доходы от возмещения за отчуждение части земельного участка	23 244	-
Доходы от реализации имущества	14 855	33 976
Доходы от списания кредиторской задолженности	5 803	617 944
Штрафы и пени	734	-
Возмещения, начисленные по решению суда	-	31 107
Прочее	9 161	141 162
Итого прочих операционных доходов	53 797	831 477

20. Прочие операционные расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Расходы, связанные с реализацией основных средств и материалов	14 265	4 719
Услуги банков	2 941	1 279
Ремонтные работы	1 624	68 737
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	1 574	22 007
Списание дебиторской задолженности	1 450	-
Штрафы и пени	327	21 543
Возмещение ущерба	-	61 818
Прочее	5 572	64 823
Итого прочих операционных расходов	27 753	244 926

Ремонтные работы, включенные в состав прочих операционных расходов, связаны с обслуживанием инженерных систем, коммуникаций и оборудования.

21. Общие и административные расходы

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Реклама и маркетинг	116 815	67 627
Налоги, за исключением налога на прибыль	100 229	62 682
Профессиональные услуги	53 551	44 332
Заработная плата	44 998	42 916
Амортизация основных средств	18 673	25 033
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	10 549	8 394
Программное обеспечение	5 834	228
Страхование	4 458	3 292
Материальные расходы	3 445	15 905
Расходы на безопасность	805	4 644
Услуги связи	434	687
Операционная аренда	-	14 595
Прочее	8 653	8 345
Итого общих и административных расходов	368 444	321 139

22. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Текущие расходы по налогу на прибыль	4 865	2 756
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	136 003	367 965
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(846)	(3 354)
Расходы по налогу на прибыль за период	140 022	367 367

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

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

	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года (неаудированные данные)	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Прибыль по МСФО до налогообложения	387 621	1 520 931
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2019-2018 гг.: 20 %)	77 542	304 186
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	62 480	63 181
Расходы по налогу на прибыль за год	140 022	367 367

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.

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	31 декабря 2018 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Финансовые активы	15 623	3 580	-	12 043
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 762 913	(229 585)	-	1 992 498
Привлеченные кредиты и займы	1 716	(542)	-	2 258
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	294 595	274 265	-	20 330
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 074 847	47 719	-	2 027 128
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(4 419 489)	(251 992)	-	(4 167 479)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	(14 283)	(13 437)	(846)	-
Привлеченные кредиты и займы	(16 341)	6 612	-	(22 953)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(16 678)	75 942	-	(92 620)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(4 466 791)	(182 875)	(846)	(4 283 070)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 391 944)	(135 157)	(846)	(2 255 941)
Отложенные налоговые активы	138 159	(774)	-	138 933
Отложенные налоговые обязательства	(2 530 102)	(134 383)	(846)	(2 394 874)

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

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 2019 года и 31 декабря 2018 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 2019 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 1 687 тыс. рублей (31 декабря 2018 года: 2 209 тыс. рублей).

За первое полугодие 2019 года согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли в пользу неконтролирующих участников было распределено 4 586 тыс. рублей.

25. Приобретение дочерних компаний

В ноябре 2013 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Атлантстрой» за 2 747 тыс. рублей, уплаченных денежными средствами. Справедливая стоимость чистых активов составила 750 280 тыс. рублей. Итого гудвил от приобретения дочерней компании составил 753 027 тыс. рублей.

Гудвил от приобретения дочерней компании представлен следующим образом:

	11 ноября 2013 года
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	(750 280)
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	(2 747)
Гудвил от приобретения дочерней компании	753 027

По состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения.

26. Условные обязательства

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

Налоговое законодательство Российское налоговое законодательство допускает различные толкования и подвержено частым изменениям. Интерпретация руководством Группы данного законодательства применительно к операциям и деятельности компаний Группы может быть оспорена соответствующими региональными или федеральными органами. Недавние события, произошедшие в Российской Федерации, указывают на то, что налоговые органы могут занять более жесткую позицию при интерпретации законодательства и проверке налоговых расчетов.

Как следствие, налоговые органы могут предъявить претензии по тем сделкам и методам учета, по которым раньше они претензий не предъявляли. В результате могут быть начислены значительные дополнительные налоги, пени и штрафы. Налоговые проверки могут охватывать три календарных года деятельности, непосредственно предшествовавшие году проверки. При определенных условиях проверке могут быть подвергнуты и более ранние периоды.

По состоянию на 30 июня 2019 года руководство считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Аренда. Ниже представлены минимальные суммы будущей арендной платы по аренде земли по договорам аренды с переменными платежами, обязательства по которым не признаются, в случаях, когда Группа выступает в качестве Арендатора:

	30 июня 2019	31 декабря 2018
Менее года	3 550	4 664
От 1 года до 5 лет	28 570	28 901
Более 5 лет	431 883	433 988
Итого	464 003	467 553

27. Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 30 июня 2019 года:

	30 июня 2019 года (неаудированные данные)	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	145 798	145 798
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования	6 438 824	6 438 824
Дебиторская задолженность	355 511	355 511
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	15 075 646	15 075 646
Выпущенные долговые ценные бумаги	4 173 862	4 173 862
Кредиторская задолженность	1 037 105	1 037 105

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	2018	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Денежные средства и их эквиваленты	149 609	149 609
Займы выданные юридическим лицам и	5 516 075	5 516 075
Дебиторская задолженность	365 064	365 064
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	15 188 102	15 188 102
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 871 428	2 871 428
Кредиторская задолженность	1 039 928	1 039 928

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

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

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

Привлеченные кредиты и займы. Оценочная справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных выплат. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные выплаты дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость привлеченных кредитов и займов по состоянию на 30 июня 2019 года и 31 декабря 2018 года незначительно отличается от их балансовой стоимости. Это объясняется существующей практикой пересмотра процентных ставок с целью отражения текущих рыночных условий, в результате чего проценты по большинству остатков начисляются по ставкам, приблизительно равным рыночным процентным ставкам.

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

Выпущенные долговые ценные бумаги. Справедливая стоимость финансовых обязательств с фиксированной ставкой, которые учитываются по амортизированной стоимости, оценивается путем сравнения рыночных процентных ставок на момент первоначального признания этих инструментов с текущими рыночными ставками по аналогичным финансовым инструментам. Оценочная справедливая стоимость выпущенных долговых ценных бумаг под фиксированный процент рассчитана на основании дисконтированных денежных потоков с использованием существующей на денежном рынке ставки процента по долговым инструментам с аналогичными характеристиками кредитного риска и сроками погашения.

28. 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 2019 года (неаудированные данные) и 31 декабря 2018 года:


	Акционеры		Прочие связанные лица	
	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года	30 июня 2019 года	31 декабря 2018 года
Финансовые активы	2 056 726	749 630	780 641	809 037
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	138 783	148 436
Дебиторская задолженность	5 906	9 817	38 567	54 691
Авансы выданные	170	310	-	21
Привлеченные займы и кредиты	-	87 224	185 794	3 059
Кредиторская задолженность	6 429	7 386	1 199	861
Авансы полученные	-	-	18 936	29 886

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за первое полугодие 2019 (неаудированные данные) и 2018 годы:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2019 года	6 месяцев, закончившихся 30 июня 2018 года
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	10 261	149 411
Себестоимость	(5 034)	-	(8 550)	-
Процентные доходы	59 044	14 586	46 757	51 644
Процентные расходы	-	-	(7 905)	-
Прочие операционные доходы	-	-	-	-
Прочие операционные расходы	(5 003)	-	(1 844)	(1 316)
Общехозяйственные и административные расходы	(6 458)	(14 467)	-	(10 815)

Выплаты и вознаграждения ключевому управленческому персоналу за первое полугодие 2019 года составили 8 060 тыс. рублей (первое полугодие 2018 года: 6 956 тыс.руб.).


 Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «28» августа 2019


 Морозова Е.Ю.
 Главный бухгалтер

Всего прошито и скреплено печатью
30 ЛИСТ 06

Партнер Ю «БДО Юникон»

Д.А. Тарадов

«2019» г.

