

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

Консолидированная финансовая
отчетность в соответствии
с международными стандартами
финансовой отчетности за год,
закончившийся 31 декабря 2018 года,
и аудиторское заключение независимого
аудитора

Содержание

Аудиторское заключение	3
Консолидированный отчет о финансовом положении	6
Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе	7
Консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Консолидированный отчет об изменениях в капитале	9

Пояснения к консолидированной финансовой отчетности

1. Основная деятельность Группы	10
2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность	11
3. Принципы представления отчетности	12
4. Основные принципы учетной политики	14
5. Пересмотр ранее выпущенной консолидированной финансовой отчетности	29
6. Инвестиционная собственность	30
7. Основные средства и нематериальные активы	33
8. Незавершенное строительство	34
9. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы	35
10. Денежные средства и их эквиваленты	37
11. Дебиторская задолженность	37
12. Авансы выданные	38
13. Прочие активы	39
14. Привлеченные кредиты и займы	40
15. Кредиторская задолженность	41
16. Выпущенные долговые ценные бумаги	42
17. Авансы полученные	43
18. Прочие обязательства	43
19. Процентные доходы и расходы	43
20. Прочие операционные доходы	43
21. Прочие операционные расходы	43
22. Общие и административные расходы	44
23. Налог на прибыль	44
24. Уставный капитал	47
25. Нераспределенная прибыль в соответствии с российским законодательством	47
26. Приобретение дочерних компаний	48
27. Управление рисками	49
28. Управление капиталом	58
29. Условные обязательства	58
30. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки	59
31. Справедливая стоимость финансовых инструментов	60
32. Операции со связанными сторонами	61
33. События после отчетной даты	62

АУДИТОРСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ НЕЗАВИСИМОГО АУДИТОРА

Акционерам АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»

Мнение

Мы провели аудит консолидированной финансовой отчетности АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест» (Организация) (ОГРН 1097746603680, комн. 3, пом. 1, дом 23, 1-й Колобовский пер., город Москва, 127051) и его дочерних организаций (далее совместно - Группа), состоящей из консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированного отчета о прибыли или убытке и прочем совокупном доходе по состоянию на 31 декабря 2018 года, консолидированного отчета о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 года и консолидированного отчета об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, а также примечаний к консолидированной финансовой отчетности за 2018 год, включая краткий обзор основных положений учетной политики и прочую пояснительную информацию.

По нашему мнению, прилагаемая консолидированная финансовая отчетность отражает достоверно во всех существенных аспектах консолидированное финансовое положение Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года, а также ее консолидированные финансовые результаты и консолидированное движение денежных средств за год, закончившийся на указанную дату, в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО).

Основание для выражения мнения

Мы провели аудит в соответствии с Международными стандартами аудита (МСА). Наша ответственность в соответствии с этими стандартами описана в разделе «Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности» нашего заключения. Мы являемся независимыми по отношению к Группе в соответствии с этическими требованиями, применимыми к нашему аудиту консолидированной финансовой отчетности в Российской Федерации, и мы выполнили наши прочие этические обязанности в соответствии с этими требованиями. Мы полагаем, что полученные нами аудиторские доказательства являются достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения.

Ответственность руководства и лиц, отвечающих за корпоративное управление, за консолидированную финансовую отчетность

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

При подготовке консолидированной финансовой отчетности руководство несет ответственность за оценку способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность, за раскрытие в соответствующих случаях сведений, относящихся к непрерывности деятельности, и за составление отчетности на основе допущения о непрерывности деятельности, за исключением случаев, когда руководство намеревается ликвидировать Группу, прекратить ее деятельность или когда у него отсутствует какая-либо иная реальная альтернатива, кроме ликвидации или прекращения деятельности.

Лица, отвечающие за корпоративное управление, несут ответственность за надзор за подготовкой консолидированной финансовой отчетности Группы.

Ответственность аудитора за аудит консолидированной финансовой отчетности

Наша цель состоит в получении разумной уверенности в том, что консолидированная финансовая отчетность не содержит существенных искажений вследствие недобросовестных действий или ошибок, и в выпуске аудиторского заключения, содержащего наше мнение. Разумная уверенность представляет собой высокую степень уверенности, но не является гарантией того, что аудит, проведенный в соответствии с международными стандартами аудита, всегда выявляет существенные искажения при их наличии. Искажения могут быть результатом недобросовестных действий или ошибок и считаются существенными, если можно обоснованно предположить, что в отдельности или в совокупности они могут повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые на основе этой консолидированной финансовой отчетности.

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

- а) выявляем и оцениваем риски существенного искажения консолидированной финансовой отчетности вследствие недобросовестных действий или ошибок; разрабатываем и проводим аудиторские процедуры в ответ на эти риски; получаем аудиторские доказательства, являющиеся достаточными и надлежащими, чтобы служить основанием для выражения нашего мнения. Риск необнаружения существенного искажения в результате недобросовестных действий выше, чем риск необнаружения существенного искажения в результате ошибки, так как недобросовестные действия могут включать сговор, подлог, умышленный пропуск, искаженное представление информации или действия в обход системы внутреннего контроля;
- б) получаем понимание системы внутреннего контроля, имеющей значение для аудита, с целью разработки аудиторских процедур, соответствующих обстоятельствам, но не с целью выражения мнения об эффективности системы внутреннего контроля Группы;
- в) оцениваем надлежащий характер применяемой учетной политики, обоснованность бухгалтерских оценок и соответствующего раскрытия информации, подготовленного руководством;
- г) делаем вывод о правомерности применения руководством допущения о непрерывности деятельности, а на основании полученных аудиторских доказательств - вывод о том, имеется ли существенная неопределенность в связи с событиями или условиями, в результате которых могут возникнуть значительные сомнения в способности Группы продолжать непрерывно свою деятельность. Если мы приходим к выводу о наличии существенной неопределенности, мы должны привлечь внимание в нашем аудиторском заключении к соответствующему раскрытию информации в консолидированной финансовой отчетности или, если такое раскрытие информации является ненадлежащим, модифицировать наше мнение. Наши выводы основаны на аудиторских доказательствах, полученных до даты нашего аудиторского заключения. Однако будущие события или условия могут привести к тому, что Группа утратит способность продолжать непрерывно свою деятельность;
- д) проводим оценку представления консолидированной финансовой отчетности в целом, ее структуры и содержания, включая раскрытие информации, а также того, представляет ли консолидированная финансовая отчетность лежащие в ее основе операции и события так, чтобы было обеспечено их достоверное представление;
- е) получаем достаточные надлежащие аудиторские доказательства, относящиеся к финансовой информации организаций или деятельности внутри Группы, чтобы выразить мнение о консолидированной финансовой отчетности. Мы отвечаем за руководство, контроль и проведение аудита Группы. Мы остаемся полностью ответственными за наше аудиторское заключение.

Мы осуществляем информационное взаимодействие с лицами, отвечающими за корпоративное управление, доводя до их сведения, помимо прочего, информацию о запланированном объеме и сроках аудита, а также о существенных замечаниях по результатам аудита, в том числе о значительных недостатках системы внутреннего контроля, которые мы выявляем в процессе аудита.

Мы также предоставляем лицам, отвечающим за корпоративное управление, заявление о том, что мы соблюдали все соответствующие этические требования в отношении независимости и информировали этих лиц обо всех взаимоотношениях и прочих вопросах, которые можно обоснованно считать оказывающими влияние на независимость аудитора, а в необходимых случаях - о соответствующих мерах предосторожности.

Руководитель задания по аудиту,
по результатам которого выпущено
аудиторское заключение независимого аудитора



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

23 апреля 2019 года

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
Консолидированный отчет о финансовом положении по состоянию на 31 декабря 2018 года
(в тысячах российских рублей)

	Примечание	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
АКТИВЫ			
Внеоборотные активы			
Инвестиционная собственность	6	24 821 531	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	7	406 704	437 271
Незавершенное строительство	8	48 906	79 956
Долгосрочные финансовые активы	9	3 787 764	3 010 926
Гудвил	26	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	23	138 933	137 665
Итого внеоборотных активов		29 956 865	26 728 530
Оборотные активы			
Денежные средства и их эквиваленты	10	149 609	112 489
Краткосрочные финансовые активы	9	1 728 308	1 121 264
Дебиторская задолженность	11	365 064	444 387
Авансы выданные	12	54 842	37 278
Прочие активы	13	311 588	170 049
Текущие налоговые активы		4 801	13 858
Итого оборотных активов		2 614 212	1 899 325
Итого активов		32 571 077	28 627 855
КАПИТАЛ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Долгосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	14	13 813 016	13 250 994
Привлеченные займы	14	113 577	93 449
Выпущенные долговые ценные бумаги	16	1 497 018	2 289 996
Кредиторская задолженность	15	244 767	563 043
Отложенные налоговые обязательства	23	2 394 874	1 977 169
Итого долгосрочных обязательств		18 063 252	18 174 651
Краткосрочные обязательства			
Привлеченные кредиты	14	1 261 509	420 130
Привлеченные займы	14	-	29 822
Выпущенные долговые ценные бумаги	16	1 374 410	63 610
Кредиторская задолженность	15	795 161	378 000
Авансы полученные	17	643 911	453 337
Текущие налоговые обязательства		4 954	6 702
Прочие обязательства	18	70 770	42 594
Итого краткосрочных обязательств		4 150 715	1 394 195
Итого обязательств		22 213 967	19 568 846
Капитал			
Уставный капитал	24	35 000	35 000
Фонд переоценки основных средств		742 975	723 369
Нераспределенная прибыль		9 354 145	8 110 294
Итого капитала, причитающегося акционерам Группы		10 132 120	8 868 663
Неконтролирующие доли участия		224 990	190 346
Итого капитала		10 357 110	9 059 009
Итого обязательств и капитала		32 571 077	28 627 855

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«23» апреля 2019

Морозова Е. Ю.
Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 62 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о прибылях и убытках и прочем совокупном доходе по состоянию на 31
 декабря 2018 года
 (в тысячах российских рублей)

	Примечание	2018	2017 (пересмотрено)
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	6	2 734 764	2 519 151
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	6	(765 003)	(706 639)
Переоценка инвестиционной собственности	6	1 405 532	2 048 550
Валовая операционная прибыль		3 375 293	3 861 062
Процентные доходы	19	427 995	299 878
Процентные расходы	19	(1 761 195)	(1 353 904)
Доходы за вычетом расходов от переоценки иностранной валюты		(452 641)	364 548
Резерв под ожидаемые кредитные убытки по авансам выданным, дебиторской задолженности, займов выданных и прочих активов	9, 11, 12, 13	14 553	(10 333)
Превышение стоимости чистых активов над ценой приобретения дочерней компании	26	-	104 709
Прочие операционные доходы	20	1 129 252	956 969
Прочие операционные расходы	21	(430 473)	(144 453)
Операционные доходы		2 302 784	4 078 476
Общие и административные расходы	22	(599 926)	(455 984)
Прибыль до налогообложения		1 702 858	3 622 492
Расходы по текущему налогу на прибыль	23	(9 557)	(3 932)
Расходы по отложенному налогу на прибыль	23	(411 536)	(826 268)
Чистая прибыль		1 281 765	2 792 292
Прочий совокупный доход			
Статьи, не подлежащие последующей реклассификации в прибыли или убытки			
Переоценка основных средства	6	24 507	56 164
Налог на прибыль, относящийся к компоненту совокупного дохода	23	(4 901)	(11 233)
Прочий совокупный доход после налогообложения		19 606	44 931
Итого совокупный доход за период		1 301 371	2 837 223
Прибыль, причитающаяся:			
- акционерам Группы		1 243 851	2 678 324
- неконтролирующим долям участия		37 914	113 968
Прочий совокупный доход, причитающийся:			
- акционерам Группы		1 263 457	2 717 877
- неконтролирующим долям участия		37 914	119 346

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор
 «23» апреля 2019



Морозова Е.Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 62 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО « Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет о движении денежных средств по состоянию на 31 декабря 2018 года
 (в тысячах российских рублей)

	2018	2017 (Пересмотрено)
Движение денежных средств от операционной деятельности		
Прибыль до налогообложения	1 702 858	3 622 492
Корректировки:		
Амортизация основных средств (Примечание 7)	43 900	79 172
Резерв под ожидаемые кредитные убытки авансов выданных, дебиторской задолженности и прочих активов	(14 553)	10 333
Переоценка инвестиционной собственности (Примечание 6)	(1 405 473)	(2 079 048)
Нереализованная прибыль от переоценки иностранной валюты	452 641	(335 247)
Прочие	563 031	(473 746)
Итого корректировки	1 342 404	823 956
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности до изменений в операционных активах и обязательствах		
Чистое (увеличение)/уменьшение операционных активов		
Дебиторская задолженность	23 702	(129 197)
Авансы выданные	(17 501)	15 450
Прочие активы	(142 182)	(22 241)
Чистое увеличение/(уменьшение) операционных обязательств		
Кредиторская задолженность	(98 854)	(304 502)
Авансы полученные	190 809	4 038
Прочие обязательства	(3 264)	14 710
Движение денежных средств, полученных от/(использованных в) операционной деятельности	1 295 114	402 214
Налог на прибыль уплаченный	(7 252)	(2 744)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	1 287 862	399 470
Движение денежных средств от инвестиционной деятельности		
Займы выданные	(2 948 958)	(2 600 158)
Погашение займов выданных и размещенных депозитов	1 724 428	60 077
Вложения в незавершенное строительство	31 050	(8 474)
Приобретение дочерних компаний, за вычетом приобретенных денежных средств	-	24 814
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(1 104 529)	(1 034 628)
Приобретение и модернизация основных средств	(40 246)	(13 789)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(2 338 255)	(3 572 158)
Движение денежных средств от финансовой деятельности		
Привлечение кредитов и займов	4 241 085	7 850 000
Погашение кредитов и займов	(3 637 377)	(6 892 273)
Погашение выпущенных векселей	(10 000)	(15 000)
Выпущенные облигации	500 000	2 300 000
Выплата дивидендов	(3 269)	-
Чистое движение денежных средств от финансовой деятельности	1 090 439	3 242 727
Влияние изменений обменных курсов на денежные средства и их эквиваленты	(2 926)	(1 080)
Чистое изменение денежных средств и их эквивалентов	37 120	68 959
Денежные средства и их эквиваленты на начало отчетного периода (Примечание 10)	112 489	43 530
Денежные средства и их эквиваленты на конец отчетного периода (Примечание 10)	149 609	112 489

Панфилов А.Ю.
 Генеральный директор

-23- апреля 2019



Морозова Е.Ю.
 Главный бухгалтер

Примечания на страницах с 10 по 62 составляют неотъемлемую часть данной финансовой отчетности.

АО «Коммерческая недвижимость ФПК «Гарант-Инвест»
 Консолидированный отчет об изменениях в капитале за год, закончившийся 31 декабря 2018 года
 (в тысячах российских рублей)

	Уставный капитал	Фонд переоценки основных средств	Нераспределенная прибыль	Итого	Доля неконтролирующих акционеров	Итого капитала
Остаток на 1 января 2017 года	35 000	683 816	5 431 970	6 150 786	-	6 150 786
Операции с долями участия в дочерних компаниях	-	-	-	-	71 000	71 000
Совокупный доход за 2017 год	-	39 553	2 678 324	2 717 877	119 346	2 837 223
Остаток на 31 декабря 2017 года	35 000	723 369	8 110 294	8 868 663	190 346	9 059 009
Совокупный доход за 2018 год	-	19 606	1 243 851	1 263 457	37 914	1 301 371
Распределение прибыли (Примечание 25)	-	-	-	-	(3 270)	(3 270)
Остаток на 31 декабря 2018 года	35 000	742 975	9 354 145	10 132 120	224 990	10 357 110

Панфилов А. Ю.
 Генеральный директор

-23- апреля 2019



Морозова Е. Ю.
 Главный бухгалтер

1. Основная деятельность Группы

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

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

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

Группа не имеет филиалов.

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

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

Среднесписочная численность персонала Группы в 2018 году составила 193 человека (2017 год: 199 человек).

Бенефициаром Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года является Панфилов А.Ю.

Ниже представлена информация об основных акционерах Компании по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года:

Наименование	2018	2017
	Доля (%)	Доля (%)
АО «Финансово-промышленная корпорация «Гарант-Инвест»	99,90	99,90
ООО Управляющая Компания ФПК «Гарант-Инвест»	0,10	0,10
Итого	100,00	100,00

Ниже представлена информация об объектах недвижимости, принадлежащих Группе по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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, Кашинское шоссе, д. 26	29 750,0	18 300	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д. 61А	13 600,0	3 720	ООО «Лендлорд»
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	13 212,5	3 500	ООО «Атлантстрой»
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	11 809,3	15 700	ООО «Монитор-Тайм»
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	3 141,5	2 900	ООО «ТЦ Коломенский»
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	2 845,4	1 950	ООО «ТЦ Пражский Град»
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	1 487,8	3 800	ООО «Пролетарский-Б»
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	950,9	6 756	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	375,9	1 600	ООО «Пролетарский-Б»
Нежилое помещение	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	1 513,2	-	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	562,0	1 400	ООО «СРТЦ»
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	519,0	2 700	ООО «СРТЦ»

2. Экономическая среда, в которой Группа осуществляет свою деятельность

Общая характеристика

Экономика Российской Федерации проявляет некоторые характерные особенности, присущие развивающимся рынкам. Правовая, налоговая и регуляторная системы продолжают развиваться, однако сопряжены с риском неоднозначности толкования их требований, которые к тому же подвержены частым изменениям.

Экономика страны чувствительна к ценам на нефть и сырье; отмечается достаточно высокая волатильность курса рубля по отношению к иностранным валютам; ряд положений действующего в настоящий момент российского законодательства продолжают развиваться и подвержены часто вносимым изменениям, что допускает их различное толкование.

По данным Росстата ВВП Российской Федерации по итогам 2018 года вырос на 2% в сравнении с 1,5% 2017 года. Сопоставимые темпы роста экономики ожидаются в 2019 году.

По данным Росстата рост цен по итогам 2018 года составил 4,3% в сравнении с 2,5% прошлого года. По сравнению с предыдущим годом выросли темпы роста цен на все основные категории товаров в результате действия как общих, так и специфических факторов на рынке отдельных товаров и услуг. Сильнее всего выросли цены на продовольственные товары (из 4,3%, в сегменте непродовольственных товаров рост цен ускорился до 4,1% в 2018 году (2,8% в 2017 году)). К общим факторам, повлиявшим на инфляцию в 2018 году, можно отнести ослабление рубля на фоне снижения цен на нефть и оттока капитала, изменение валютного курса оказала давление на цены по целому ряду товаров и услуг. Вторым фактором стал резкий рост объемов необеспеченного потребительского кредитования (портфель розничных кредитов увеличился

на 1,4 трлн рублей).

Учитывая рост темпов инфляции, Совет директоров Банка России 17 декабря 2018 г. принял решение повысить ключевую ставку с 7,25% на 26 марта 2018 года до 7,75% годовых.

В 2018 году кредитные рейтинги России от двух международных агентств находились на уровне ниже инвестиционного: рейтинг Moody's — Ba1, и рейтинг S&P — BB+, в то время как кредитный рейтинг BBB-, присвоенный агентством Fitch, оставался на инвестиционном уровне. В январе 2019 года агентство S&P присвоило России рейтинг BBB- (прогноз «стабильный»), агентство Moody's Baa3 (прогноз «стабильный»), Fitch - BBB (прогноз «позитивный»). Будущее экономическое развитие Российской Федерации зависит от внешних факторов, а также мер внутреннего характера, включая меры, предпринимаемые Правительством для поддержания роста экономики и внесения изменений в правовую, юридическую и нормативную базы.

Инфляция

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

	Инфляция за период
31 декабря 2018 года	4,3%
31 декабря 2017 года	2,5%
31 декабря 2016 года	5,4%
31 декабря 2015 года	12,9%
31 декабря 2014 года	11,4%

Валютные операции и валютный контроль

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

В таблице ниже приводятся курсы доллара США и Евро по отношению к рублю.

	Доллар США	Евро
31 декабря 2018 года	69,4706	79,4605
31 декабря 2017 года	57,6002	68,8668
31 декабря 2016 года	60,6569	63,8111
31 декабря 2015 года	72,8827	79,6972
31 декабря 2014 года	56,2584	68,3427

Основные допущения, сделанные при подготовке консолидированной финансовой отчетности

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

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

3. Принципы представления отчетности

Применяемые стандарты

Данная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (далее - "МСФО").

Непрерывность деятельности

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

Функциональная валюта и валюта представления данных финансовой отчетности

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

Принципы оценки финансовых показателей

Консолидированная финансовая отчетность подготовлена в соответствии с принципом учета по первоначальной стоимости, за исключением группы «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 консолидированную финансовую отчетность по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года были включены следующие дочерние компании:

Наименование	Вид деятельности	Доля участия, %	
		2018	2017
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

В мае 2017 года Группа зарегистрировала компанию ООО «СРТЦ». Взнос Группы в уставный капитал компании составил 100% от его номинальной стоимости.

В июне 2017 года Группа зарегистрировала компанию ООО «Пролетарский-Б». Взнос Группы в уставный капитал компании составил 50% от его номинальной стоимости. 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.

В декабре 2017 года Группа приобрела 100% долю в ООО «Лендлорд». Информация о справедливой стоимости приобретенных чистых активов представлена в Примечании 26.

4. Основные принципы учетной политики

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

Основа консолидации

Дочерние компании

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

Дочерние компании, за исключением приобретенных у сторон, находящихся под общим контролем, включаются в консолидированную финансовую отчетность по методу приобретения. Приобретенные идентифицируемые активы, а также обязательства и условные обязательства, полученные при объединении бизнеса, отражаются по справедливой стоимости на дату приобретения независимо от размера неконтролирующей доли. Группа оценивает неконтролирующую долю, представляющую собой непосредственную долю участия и дающую держателю право на пропорциональную долю чистых активов в случае ликвидации, индивидуально по каждой операции либо а) по справедливой стоимости, либо б) пропорционально неконтролирующей доле в чистых активах приобретенной компании. Неконтролирующая доля, которая не является непосредственной долей участия, оценивается по справедливой стоимости. Гудвилл 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 гудвилл") 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 гудвилл, 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 котируемая цена на активном рынке. Котируемой рыночной ценой, которая использовалась для оценки финансовых активов, является текущая цена спроса; а котируемой рыночной ценой, которая использовалась для финансовых обязательств - текущая цена предложения. Активный рынок - это рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе. Методы оценки, такие как модель дисконтированных денежных потоков, а также модели, основанные на данных аналогичных операций, совершаемых на рыночных условиях, или рассмотрение финансовых данных объекта инвестиций используются для определения справедливой стоимости финансовых инструментов, для которых недоступна рыночная информация о цене сделок.

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

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 непроемкими 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.

Операционная и финансовая аренда - Группа в качестве арендатора

Аренда имущества, при которой арендодатель фактически сохраняет за собой риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируется как операционная аренда. Платежи по договору операционной аренды равномерно списываются на расходы в течение срока аренды и учитываются в отчете о совокупном доходе.

Договоры аренды, по условиям которых Группа принимает на себя практически все риски и выгоды, связанные с правом собственности на объект аренды, классифицируются как договоры финансовой аренды.

При первоначальном признании арендованный актив оценивается в сумме, равной его справедливой стоимости или приведенной стоимости минимальных арендных платежей, в зависимости от того, какая из них меньше. После первоначального признания арендованный актив учитывается в соответствии с принципами учетной политики, применимыми к этому активу. Минимальные арендные платежи по договорам финансовой аренды распределяются между расходами по финансированию и погашением обязательства. Расходы по финансированию в течение срока аренды относятся на каждый период таким образом, чтобы обеспечить отражение расходов по постоянной периодической процентной ставке, начисляемой на остаток обязательств.

Операционная аренда - Группа в качестве арендодателя

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

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

Инвестиционная собственность

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

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

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

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

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

Гудвил

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

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

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

Нематериальные активы

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

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

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

Резервы под ожидаемые кредитные убытки по финансовым инструментам

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

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

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

Модель оценки ожидаемых кредитных убытков

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

подтвержденную информацию, как о прошлых событиях, так и о текущей и будущей экономической ситуации.

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

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

Основным фактором, свидетельствующим о существенном увеличении кредитного риска до признания актива обесцененным, является наличие просроченной задолженности перед Группой сроком 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 операционной аренды. Авансы полученные учитываются по себестоимости в консолидированном отчете о финансовом положении.

Кредиты и займы

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

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

Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность

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

Налог на добавленную стоимость

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

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

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

Кредиторская задолженность по прочим налогам

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

Уставный капитал

Уставный капитал отражается по первоначальной стоимости.

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

Дивиденды

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

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

Условные активы и обязательства

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

Условные обязательства 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 потребуется выбытие ресурсов, содержащих экономические выгоды, и величину обязательства можно оценить в денежном выражении с достаточной степенью надежности. Резервы определяются путем дисконтирования расчетных будущих денежных потоков по ставке до налогообложения, отражающей текущую рыночную оценку временной стоимости денег и рисков, свойственных данному обязательству.

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

Налог на прибыль

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

Новые стандарты, интерпретации и поправки, вступившие в силу 1 января 2018 года

МСФО (IFRS) 15 Выручка по договорам с покупателями (Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)	МСФО (IFRS) 15 это объединенный стандарт по признанию выручки. Он заменяет собой МСФО (IAS) 18 Выручка, МСФО (IAS) 11 Договоры на строительство и применимые Интерпретации. Целью МСФО (IAS) 15 является разъяснение принципов признания выручки. Это означает устранение несоответствий и выявленных недостатков, а также улучшение сравнимости практики по признанию выручки среди компаний, отраслей и рынков капитала. В этих целях МСФО (IFRS) 15 представляет единую модель признания выручки. Основным принципом модели является то, что выручка признается в сумме, которая отражает возмещение, право на которое организация ожидает получить в обмен на передачу товаров или услуг покупателям. Для этого МСФО (IFRS) требует применить следующие 5 этапов: • Определение договора с заказчиком • Определение обязательств по договору • Определение цены сделки • Распределение цены сделки между обязательствами по договору • Признание выручки при исполнении обязательств по договору Помимо этого, значительно расширены требования по количественным и качественным раскрытиям в отношении выручки. Основной целью является раскрытие достаточного количества информации в отношении природы, объема, времени признания и неопределенности в отношении выручки и денежных потоков, возникающих в результате договоров с покупателями. Для обеспечения этого МСФО (IFRS) 15 требует отдельных раскрытий в отношении договоров с покупателями и принятых существенных суждений. Данный стандарт не применяется в отношении выручки по договорам лизинга и, соответственно, не оказывает влияния на большую часть статей выручки Группы, включая доходы по договорам лизинга, в отношении которых применяется МСФО (IAS) 17 «Аренда». Группа оценила влияние требований стандарта к прочей выручке Группы и пришла к выводу, что применение данных требований не оказывает существенного влияния на ее консолидированную финансовую отчетность. МСФО (IFRS) 9 Финансовые инструменты (Вступает в силу для годовых периодов, Итоговая версия МСФО (IFRS) 9 заменяет большую часть руководства в МСФО (IAS) 39 и все предыдущие версии МСФО (IFRS) 9. Стандарт включает в себя итоговые требования по всем трем фазам проекта по финансовым инструментам - классификация и оценка, обесценение, и учет хеджирования. МСФО (IFRS) 9 определяет 3 основные категории финансовых активов:
---	---

начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты) учитываемые по амортизированной стоимости, учитываемые по справедливой стоимости через прочий совокупный доход и по справедливой стоимости через прибыли и убытки. Основа классификации зависит от бизнес-модели организации и характеристик договорных денежных потоков финансовых активов. Вложения в долевые инструменты должны оцениваться по справедливой стоимости через прибыли или убытки, с возможностью выбора (не подлежащей отмене) на начало отношений представления изменений в справедливой стоимости через прочий совокупный доход. Значительным изменением является использование модели обесценения на основе «ожидаемых убытков» в МСФО (IFRS) 9, которая заменяет модель «понесенных убытков» в МСФО (IAS) 39. В соответствии с МСФО (IFRS) 9 модель обесценения является более сконцентрированной на будущих событиях, так как не требуется наступления кредитного события (или индикатора обесценения) для признания кредитных убытков.

Большинство требований в отношении финансовых обязательств были оставлены без изменений, кроме признания изменений в справедливой стоимости финансовых обязательств, учитываемых по справедливой стоимости через прибыли или убытки, которые относятся к изменению собственного кредитного риска организации – такие изменения должны признаваться напрямую в составе прочего совокупного дохода.

Новые требования в отношении учета хеджирования больше основаны на принципах, являются менее сложными, и представляют более прочную связь с управлением рисками и казначейскими операциями организации, чем требования МСФО (IAS) 39.

Влияние перехода на МСФО (IFRS) 9

Данные предыдущих периодов не были пересчитаны. Различия в балансовой стоимости финансовых активов и финансовых обязательств, возникающих в результате принятия МСФО (IFRS) 9, отражаются в нераспределенной прибыли и резервах по состоянию на 1 января 2018 года. Соответственно, информация за 2017 год и на 31 декабря 2017 года не отражает требований МСФО 9 и, следовательно, не является сопоставимой с информацией, представленной на 2018 год в соответствии с МСФО (IFRS) 9. Влияние перехода на МСФО (IFRS) 9 является несущественным, поэтому эффект от перехода на МСФО (IFRS) 9 на 1 января 2018 года не отражается в консолидированном отчете об изменении капитала.

Значительных изменений в отношении финансовых обязательств нет.

Поправки к МСФО (IFRS) 2

Классификация и оценка операций по выплатам на основе долевого инструмента

(Вступает в силу для годовых периодов, начинающихся 1 января 2018 года или после этой даты)

Поправки разъясняют, что учет влияния условий, относящихся и не относящихся к наделению правами, в отношении выплат на основе долевого инструмента, расчеты по которым осуществляются денежными средствами, должен производиться аналогичным образом, как и для выплат на основе долевого инструмента, расчеты по которым осуществляются долевыми инструментами.

Данные поправки оказывают не существенное влияние на консолидированную финансовую отчетность Группы.

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

Приведенные ниже стандарты, интерпретации и поправки, которые еще не вступили в силу и не применялись досрочно в данной 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 был выпущен в январе 2016. Он содержит единую модель учета для арендатора, которая убирает разделение на операционную и финансовую аренду с точки зрения арендатора. Все договоры, удовлетворяющие определению аренды, кроме краткосрочной аренды и аренды малоценных предметов, в отношении которых у арендатора есть право не применять требования МСФО (IFRS) 16 по оценке и классификации, будут учитываться в отчете о финансовом положении как актив «право использования» и соответствующее ему обязательство. Актив впоследствии учитывается в качестве основного средства или инвестиционной недвижимости, а обязательство списывается с использованием процентной ставки, вмененной в договоре аренды.

Требования к учету со стороны арендодателей практически не изменились по сравнению с предыдущими требованиями МСФО (IAS) 17.

В настоящее время Группа проводит оценку, как данный новый стандарт повлияет на консолидированную финансовую отчетность.

Поправки к МСФО (IFRS) 10
и МСФО (IAS) 28

Продажа или взнос активов
между инвестором и его
ассоциированной
компанией или
совместным предприятием

(Дата вступления в силу
пока не определена)

Поправки разъясняют, что прибыль или убыток признаются в полном размере, если переданные в ассоциированную компанию или совместное предприятие активы представляют собой бизнес, согласно определению в МСФО (IFRS) 3 Объединение Бизнеса. Прибыль или убыток от продажи или вноса активов, которые не представляют собой бизнес, признается только в границах не принадлежащей инвестору доли в ассоциированной компании или совместного предприятия.

Группа не ожидает, что применение данных поправок окажет существенное влияние на 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. Основной 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.

По мнению Группы, вступление в силу данных разъяснений не окажет значительного влияния на финансовую отчетность Группы.

5. Пересмотр ранее выпущенной консолидированной финансовой отчетности

Группа выпустила консолидированную финансовую отчетность за год, заканчивающийся 31 декабря 2017 года, утвержденную к выпуску 20 апреля 2018 года. Позднее Группа выпустила пересмотренную консолидированную финансовую отчетность за год, закончившийся 31 декабря 2018 года, утвержденный к выпуску 18 сентября 2018 года. Пересмотру подвергся подход к учету расходов на модернизацию объектов инвестиционной собственности, понесенных Группой. Причиной пересмотра явилось применение новой учетной политики в части подходов к отражению капитальных расходов на модернизацию объектов инвестиционной собственности в составе стоимости инвестиционного имущества.

Эффект от пересмотра консолидированного отчета о прибылях и убытках раскрыт в таблице ниже:

	2017 (до пересмотра)	Сумма корректировки (пересмотрено)	2017
Себестоимость по договорам аренды инвестиционной собственности	(1 211 574)	504 935	(706 639)
Переоценка инвестиционной собственности	2 553 485	(504 935)	2 048 550
Чистая прибыль за год	2 792 292	-	2 792 292

Эффект от пересмотра консолидированного отчета о движении денежных средств раскрыт в таблице ниже:

	2017 (до пересмотра)	Сумма корректировки	2017 (пересмотрено)
Переоценка инвестиционной собственности	(2 583 983)	504 935	(2 079 048)
Чистое движение денежных средств от операционной деятельности	(105 465)	504 935	399 470
Приобретение и модернизация инвестиционной собственности	(529 693)	(504 693)	(1 034 628)
Чистое движение денежных средств от инвестиционной деятельности	(3 067 223)	(504 693)	(3 572 158)

6. Инвестиционная собственность

Ниже представлена информация об изменении справедливой стоимости инвестиционной собственности:

Справедливая стоимость на 1 января 2017 года	18 152 949
Изменение справедливой стоимости в течение года	2 048 550
Приобретение	187 909
Приобретение дочерней компании	528 838
Модернизация	846 719
Перевод в состав основных средств	(14 316)
Перевод из состава основных средств	559 036
Справедливая стоимость на 31 декабря 2017 года	22 309 685
Изменение справедливой стоимости в течение года	1 405 532
Приобретение	221 750
Модернизация	882 779
Перевод в состав основных средств	(23 703)
Перевод из состава основных средств	25 488

Справедливая стоимость на 31 декабря 2018 года	24 821 531
--	------------

Инвестиционная собственность Группы была оценена независимым оценщиком по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года. Оценка на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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	
			31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	г. Москва, Ленинградский проспект, д. 62А	ООО «Монитор-Тайм»	7 319 381	6 150 135
Торговый центр «Москворечье»	г. Москва, Каширское шоссе, д. 26	ООО «Гарант - Инвест Недвижимость»	5 926 600	5 717 426
Торговый центр «Ритейл Парк»	г. Москва, Варшавское ш., д. 97	ООО «ГарантСтройИнвест»	4 176 660	4 143 999
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 11	ООО «Атлантстрой»	3 180 674	3 077 782
Торговый центр «Коломенский»	г. Москва, просп. Андропова, д. 23	ООО «ТЦ Коломенский»	1 536 647	1 291 122
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	г. Москва, ул. Кировоградская, д. 24А	ООО «ТЦ Пражский Град»	650 511	562 736
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	г. Москва, ул. Перовская, д. 61А	ООО «Лендлорд»	860 535	795 268
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	г. Москва, пр-т Пролетарский, д. 2А	ООО «Пролетарский- Б»	403 472	323 037
Торговый центр «Шипиловский»	г. Москва, ул. Шипиловская, д. 62А	ООО «СРТЦ»	170 114	167 160
Торговый центр «Бирюлевский»	г. Москва, ул. Бирюлевская, вл. 26А	ООО «СРТЦ»	176 887	-
Торговый центр «Смолл Красный Маяк»	г. Москва, ул. Красного Маяка, д. 15	ООО «СРТЦ»	175 685	-
Торговый центр «Черноморский»	г. Москва, Черноморский бульвар, д. 10	ООО «СРТЦ»	161 858	-
Торговый центр «Борисовский»	г. Москва, пр-д Борисовский, вл. 46А	ООО «Пролетарский- Б»	82 507	81 020
Итого инвестиционная собственность			24 821 531	22 309 685

Все объекты инвестиционной собственности Группы расположены в г. Москве.

В течение 2018 года прямые операционные расходы по инвестиционной собственности, создающей арендный доход, составили 765 003 тыс. рублей (2017 год: - 706 639 тыс. рублей). Сумма арендного дохода за 2018 год составила 2 734 764 тыс. рублей (за 2017 год - 2 519 151 тыс. рублей).

Ниже представлены суммы арендного дохода Группы в разрезе торговых центров:

Наименование объекта	2018	2017
Торговый комплекс «Галерея-Аэропорт»	760 563	733 096
Торговый центр «Москворечье»	730 577	695 195
Торговый центр «Ритейл Парк»	482 749	482 831
Торгово-деловой комплекс «Тульский»	364 154	362 442
Торговый центр «Коломенский»	155 165	158 256
Торгово-развлекательный комплекс «Перово Молл»	98 154	6 736
Торгово-ресторанный комплекс «Пражский Град»	67 759	76 136
Торговый центр «Смолл Пролетарский»	39 543	1 000
Торговый центр «Шипиловский»	15 542	3 432
Торговый центр «Борисовский»	9 466	27
Торговый центр «Черноморский»	4 985	-
Торговый центр «Бирюлевский»	6 107	-
Итого сумма арендного дохода	2 734 764	2 519 151

Здания Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл», Торгового центра «Шипиловский», Торгового центра «Смолл Пролетарский» и Торгового центра «Борисовский» были приобретены Группой в декабре 2017 года.

Здания Торговых центров «Бирюлевский», «Смолл Красный Маяк», «Черноморский» были приобретены Группой в июне 2018 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 «Пражский 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 31 декабря 2017 года здание Торгового комплекса «Галерея - Аэропорт» справедливой стоимостью 6 150 135 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 2017 года здание Торгового центра «Москворечье» справедливой стоимостью 5 717 426 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 2017 года здание Торгового Центра «Ритейл Парк» справедливой стоимостью 4 143 999 тыс. рублей передано в залог в качестве обеспечения по кредиту, полученному от АКБ «Российский Капитал» (ПАО) сроком до 21 июня 2023 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-делового комплекса «Тульский» справедливой стоимостью 3 077 782 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 2017 года здание Торгового центра «Коломенский» справедливой стоимостью 1 291 122 тыс. рублей и здание торгово-ресторанного комплекса «Пражский Град» справедливой стоимостью 562 736 тыс. рублей переданы в залог в качестве обеспечения по кредитам, полученным от АО «Риетуму Банка» сроком до 26 июля 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года здание Торгово-развлекательного комплекса «Перово Молл» справедливой стоимостью 795 268 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 и 31 декабря 2017 года в составе инвестиционной собственности отражена долгосрочно арендуемая земля, полученная Группой по договорам финансовой аренды.

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде составила 245 642 тыс. рублей, в том числе, краткосрочные обязательства составили 875 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 244 767 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: балансовая стоимость обязательств по финансовой аренде - 246 485 тыс. рублей, в том. числе краткосрочные обязательства составили 866 тыс. рублей, долгосрочные обязательства составили 245 619 тыс. рублей).

Ежеквартальные платежи по финансовой аренде за 2018 год составляют 6 370 тыс. рублей (за 2017 год: 6 370 тыс. рублей), процентная ставка 10% годовых.

7. Основные средства и нематериальные активы

	Земля и здания	НМА	Мебель, офисное и компьютерное оборудование	Итого
Остаточная стоимость на 31 декабря 2016 года	706 265	741	271 664	978 670
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2017 года	706 265	1 974	508 300	1 216 539
Приобретение	8 702	796	1 502	11 000
Приобретение дочерней компании	3 146	-	19 393	22 539
Модернизация	2 789	-	-	2 789
Перевод из инвестиционной собственности	14 316	-	-	14 316
Перевод в инвестиционную собственность	(559 036)	-	-	(559 036)
Переоценка	56 164	-	-	56 164
Списание накопленной амортизации при переоценке	(14 433)	-	-	(14 433)
Выбытие	-	(365)	(7 282)	(7 647)
Остаток на 31 декабря 2017 года	217 913	2 405	521 913	742 231
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2017 года	-	1 233	236 636	237 869
Амортизационные отчисления	14 433	290	64 449	79 172
Выбытие	-	(308)	(4 427)	(4 735)
Приобретение дочерней компании	-	-	7 087	7 087
Списание накопленной амортизации при переоценке	(14 433)	-	-	(14 433)
Остаток на 31 декабря 2017 года	-	1 215	303 745	304 960
Остаточная стоимость на 31 декабря 2017 года	217 913	1 190	218 168	437 271
Первоначальная стоимость				
Остаток на 1 января 2018 года	217 913	2 405	521 913	742 231
Приобретение	-	410	39 835	40 245
Перевод из незавершенного строительства	31 050	-	-	31 050
Перевод из инвестиционной собственности	23 703	-	-	23 703
Перевод в инвестиционную собственность	(25 488)	-	-	(25 488)
Переоценка	24 507	-	-	24 507
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 172)	-	-	(6 172)
Выбытие	(31 050)	(31)	(58 672)	(89 753)
Остаток на 31 декабря 2018 года	234 463	2 784	503 076	740 323
Накопленная амортизация				
Остаток на 1 января 2018 года	-	1 215	303 745	304 960
Амортизационные отчисления	6 172	304	37 424	43 900
Выбытие	-	-	(9 069)	(9 069)
Списание накопленной амортизации при переоценке	(6 172)	-	-	(6 172)

Остаток на 31 декабря 2018 года	-	1 519	332 100	333 619
Остаточная стоимость на 31 декабря 2018 года	234 463	1 265	170 976	406 704

Здания и земля Группы были оценены независимым оценщиком. 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. Оценка на 31 декабря 2017 года была выполнена независимыми фирмами ООО «Джонс Лэнг ЛаСаль» и ООО «Центр Независимой Экспертизы Собственности» и была основана на рыночной стоимости.

За период, завершившийся 31 декабря 2018 года, в остаточную стоимость зданий и земли включена сумма 24 507 тыс. рублей, представляющая собой положительную переоценку зданий и земли Группы, которая отражена в составе прочего совокупного дохода (31 декабря 2017 года: положительная переоценка в размере 56 164 тыс. рублей).

По состоянию на 31 декабря 2018 года совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 4 901 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: совокупное отложенное налоговое обязательство в сумме 11 233 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 31 декабря 2018 года составила бы 209 956 тысяч рублей (31 декабря 2017 года: 161 749 тысяч рублей).

8. 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 2018 и 2017 года:

	2018	2017
Незавершенное строительство на 1 января	79 956	71 482
Затраты на незавершенное строительство	-	8 474
Перевод в состав основных средств	(31 050)	-
Незавершенное строительство на 31 декабря	48 906	79 956

9. Долгосрочные и краткосрочные финансовые активы

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	3 813 452	3 010 926
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(25 688)	-
Итого долгосрочных финансовых активов	3 787 764	3 010 926
Краткосрочные финансовые активы		
Займы, выданные юридическим лицам	1 381 283	1 121 264
Приобретенные права требования	362 725	-
Оценочный резерв под ожидаемые кредитные убытки	(15 700)	-
Итого краткосрочных финансовых активов	1 728 308	1 121 264
Итого финансовых активов	5 516 072	4 132 190

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 31 декабря 2017 года долгосрочные займы, выданные юридическим лицам в размере 3 010 926 тыс. рублей представлены займом в рублях, выданным контрагенту, не имеющему присвоенного кредитного рейтинга, по ставке от 8,25% до 13,5%, со сроком погашения с сентября 2020 года по октябрь 2023 года, в том числе сумма наращенных процентов составляет 223 853 тыс. рублей.

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.

По состоянию на 31 декабря 2017 года краткосрочные займы, предоставленные юридическим лицам в размере 1 121 264 тыс. рублей, представлены займами в рублях, выданными контрагентам, не имеющим присвоенного кредитного рейтинга, по ставкам от 8,50% до 10,50%, на срок до 12 месяцев.

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				
Займы, выданные юридическим лицам				
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				
Займы, выданные юридическим лицам				
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
Приобретенные права требования				
Минимальный кредитный риск	362 725	-	-	362 725
Умеренный кредитный риск	-	-	-	-
Высокий кредитный риск	-	-	-	-
Итого Приобретенные права требований	362 725	-	-	362 725
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 2017 года все займы, выданные юридическим лицам, являются текущими необесцененными. Резерв не создавался.

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

	Стадия 1	Итого
Резерв под ожидаемые кредитные убытки финансовых активов на начало периода	-	-
Создание резерва	41 388	41 388
Резерв под ожидаемые кредитные убытки на конец периода	41 388	41 388

10. Денежные средства и их эквиваленты

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Денежные средства в кассе	315	214
Текущие счета в банках		
С кредитным рейтингом от BBB- до BBB+		
- в рублях	858	2 683
С кредитным рейтингом от BB- до BB+		
- в рублях	-	5 412
- в валюте	-	33
Без кредитного рейтинга		
- в рублях	148 436	104 026
- в валюте	-	121
Всего денежных средств и их эквивалентов	149 609	112 489

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.

11. Дебиторская задолженность

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Дебиторская задолженность по операционной аренде	400 871	460 363
Прочая дебиторская задолженность	7 499	26 668
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности/резерва под обесценение	(43 306)	(42 644)
Итого дебиторская задолженность	365 064	444 387

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение дебиторской задолженности в течение 2018 и 2017 года:

	2018	2017
Резерв под ожидаемые кредитные убытки дебиторской задолженности/резерва под обесценение на 1 января	42 644	38 436
Создание резерва	26 995	4 300
Восстановление резерва	(26 333)	(92)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение дебиторской задолженности на 31 декабря	43 306	42 644

Анализ дебиторской задолженности по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2018 года показал, что дебиторская задолженность в сумме 365 064 тыс. рублей является текущей (31 декабря 2017 года: дебиторская задолженность в сумме 444 387 тыс. рублей является текущей).

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

Ниже представлен анализ дебиторской задолженности, по кредитному качеству по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Текущие и необесцененные	Индивидуально обесцененные	Итого
Дебиторская задолженность по операционной аренде	441 051	19 312	460 363
Прочая краткосрочная дебиторская задолженность	3 336	23 332	26 668
За вычетом резерва под обесценение дебиторской задолженности	-	(42 644)	(42 644)
Итого дебиторская задолженность	444 387	-	444 387

12. Авансы выданные

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Авансы выданные прочим поставщикам	60 504	41 720
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение авансов выданных	(5 662)	(4 442)
Итого авансы выданные	54 842	37 278

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение авансов выданных в течение 2018 и 2017 года:

	2018	2017
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение авансов выданных на 1 января	4 442	3 788
Создание резерва	3 947	654
Восстановление резерва	(2 727)	-
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение авансов выданных на 31 декабря	5 662	4 442

13. Прочие активы

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
НДС к возмещению	130 501	90 042
НДС с авансов полученных	94 492	70 162
Материалы	33 090	30 923
Предоплата по налогам за исключением налога на прибыль	20 740	636
Авансовые платежи по договорам аренды земли	18 188	-
Переплата по страховым взносам	2 860	2 269
Права требования по договорам цессии	-	66 936
Прочее	15 538	2 130
За вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение прочих активов	(3 821)	(93 049)
Итого прочих активов	311 588	170 049

Ниже представлен анализ изменения резерва под ожидаемые кредитные убытки/под обесценение прочих активов в течение 2018 и 2017 года:

	2018	2017
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение прочих активов на 1 января	93 049	100 932
Создание резерва	-	5 379
Списание прочих активов за счет резерва	(31 405)	-
Восстановление резерва	(57 823)	(13 262)
Резерв под ожидаемые кредитные убытки/ под обесценение прочих активов на 31 декабря	3 821	93 049

14. Привлеченные кредиты и займы

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные кредиты и займы		
Долгосрочные кредиты	13 811 116	13 250 994
Проценты, начисленные по долгосрочным кредитам	-	-
Долгосрочные займы	79 640	91 227
Проценты, начисленные по долгосрочным займам	35 837	2 222
Итого долгосрочных привлеченных кредитов и займов	13 926 593	13 344 443
Краткосрочные кредиты и займы		
Краткосрочные кредиты	-	-
Текущая часть долгосрочных кредитов	1 223 020	389 386
Проценты, начисленные по кредитам	38 489	30 744
Краткосрочные займы	-	22 223
Текущая часть долгосрочных займов	-	-
Проценты, начисленные по краткосрочным займам	-	7 599
Итого краткосрочных привлеченных кредитов и займов	1 261 509	449 952
Итого привлеченных кредитов и займов	15 188 102	13 794 395

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.

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.

По состоянию на 31 декабря 2017 года привлеченные кредиты в размере 12 572 541 тыс. рублей (в том числе краткосрочная часть 389 386 тыс. рублей) представлены кредитами, привлеченными от российских коммерческих банков по ставкам от 7,0% до 14,0%, со сроком погашения с мая 2019 года по январь 2027 года, кредитом, привлеченным от банка-нерезидента в размере 678 453 тыс. рублей по ставке 8,0% со сроком погашения в июле 2021 года.

По состоянию на 31 декабря 2017 года привлеченные займы в размере 123 271 тыс. рублей представлены займами в рублях, привлеченными от российских юридических лиц по ставкам от 0% до 13,10%, со сроком погашения с апреля 2018 года по июль 2027 года. Сумма начисленных процентов составляет 9 821 тыс. рублей.

15. Кредиторская задолженность

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	-	317 424
Задолженность по финансовой аренде	244 767	245 619
Итого долгосрочной кредиторской задолженности	244 767	563 043
Краткосрочная кредиторская задолженность		
Торговая кредиторская задолженность	794 286	377 134
Задолженность по финансовой аренде	875	866
Итого краткосрочной кредиторской задолженности	795 161	378 000
Итого кредиторской задолженности	1 039 928	941 043

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

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года кредиторская задолженность по финансовой аренде представляет собой сумму обязательств по финансовой аренде земли.

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

Ниже представлена информация об обязательствах по договорам финансовой аренды по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Минимальные арендные платежи	Финансо- вые расходы	Дисконтиро- ванная стоимость
Менее 1 года	25 483	24 617	866
От 1 года до 5 лет	101 931	97 469	4 462
Более 5 лет	758 532	517 375	241 157
Итого кредиторской задолженности по договорам финансовой аренды	885 946	639 461	246 485

16. Выпущенные долговые ценные бумаги

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Долгосрочные обязательства		
Рублевые облигации	1 497 018	2 289 996
Итого долгосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	1 497 018	2 289 996
Краткосрочные обязательства		
Рублевые облигации	1 299 928	-
Накопленный купонный доход по рублевым облигациям	53 389	32 126
Векселя	20 000	30 000
Начисленные проценты по векселям	1 093	1 484
Итого краткосрочные выпущенные долговые ценные бумаги	1 374 410	63 610
Итого выпущенных долговых ценных бумаг	2 871 428	2 353 606

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.

По состоянию на 31 декабря 2017 года выпущенные долговые ценные бумаги Группы включали:

- рублевые облигации серии 001P-01 на сумму 995 754 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 12 110 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-02 на сумму 299 567 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 16 176 тыс. рублей;
- рублевые облигации серии 001P-03 на сумму 994 675 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 3 840 тыс. рублей;
- векселя на сумму 30 000 тыс. рублей, номинированные в российских рублях. Срок погашения векселей наступает с апреля 2018 года по май 2018 года. Процентная ставка по векселям

составляет от 7,0% до 9,5%. Начисленные проценты по векселям составляют 1 484 тыс. рублей.

17. Авансы полученные

По состоянию на 31 декабря 2018 года авансы полученные в общей сумме 643 911 тыс. рублей представлены авансами, полученными по договорам операционной аренды и гарантийными депозитами арендаторов (31 декабря 2017 года: 453 337 тыс. рублей).

18. Прочие обязательства

	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Обязательства по прочим налогам за исключением налога на прибыль	65 228	39 210
Обязательства по выплате вознаграждений персоналу	195	3 224
Прочие обязательства	5 347	160
Итого прочих обязательств	70 770	42 594

19. Процентные доходы и расходы

	2018	2017
Процентные доходы		
Финансовые активы	427 995	299 878
Итого процентных доходов	427 995	299 878
Процентные расходы		
Кредиты и займы полученные	1 424 983	1 229 501
Выпущенные долговые ценные бумаги	311 594	99 786
Финансовая аренда	24 618	24 617
Итого процентных расходов	1 761 195	1 353 904

20. Прочие операционные доходы

	2018	2017
Доходы от списания кредиторской задолженности	967 601	932 576
Возмещения, начисленные по решению суда	48 639	2 380
Доходы от реализации имущества	33 978	6 210
Штрафы и пени	4 535	-
Прочие доходы, начисленные по договорам аренды	1 060	-
Прочее	73 439	15 803
Итого прочих операционных доходов	1 129 252	956 969

21. Прочие операционные расходы

	2018	2017
Ремонтные работы	140 812	84 756
Расходы, связанные с доначислением налогов	60 814	-
Списание дебиторской задолженности	42 832	1 823
Штрафы и пени	41 087	530
Возмещение ущерба	35 456	-
Расходы, связанные с реализацией основных средств и материалов	33 706	5 075
Комиссии за опцион	13 800	-
Услуги банков	5 466	1 060
Прочие расходы по размещению ценных бумаг	5 444	2 036
Услуги по проведению мероприятий	3 644	6 574
Комиссии банков	1 971	2 636
Прочее	45 441	39 963
Итого прочих операционных расходов	430 473	144 453

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

22. Общие и административные расходы

	2018	2017
Реклама и маркетинг	157 568	40 251
Налоги, за исключением налога на прибыль	108 378	118 760
Профессиональные услуги	95 335	45 794
Заработная плата	84 706	74 346
Амортизация основных средств	43 900	79 172
Материальные расходы	27 711	25 119
Страховые взносы в Пенсионный фонд РФ, Фонд социального страхования РФ, Фонд обязательного медицинского страхования РФ	23 931	21 589
Операционная аренда	21 351	15 633
Расходы на безопасность	17 052	13 675
Страхование	8 596	7 309
Услуги связи	1 353	1 278
Программное обеспечение	820	739
Прочее	9 225	12 319
Итого общих и административных расходов	599 926	455 984

23. Налог на прибыль

Расходы по налогу на прибыль включают следующие компоненты:

	2018	2017
Текущие расходы по налогу на прибыль	9 557	3 932
Изменения отложенного налогообложения, связанные с возникновением и списанием временных разниц	416 437	837 501
За вычетом отложенного налогообложения, учтенного в составе прочего совокупного дохода	(4 901)	(11 233)
Расходы по налогу на прибыль за год	421 093	830 200

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

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

	2018	2017
Прибыль/(убыток) по МСФО до налогообложения	1 702 858	3 622 492
Теоретические налоговые отчисления по соответствующей ставке (2018-2017 гг.: 20 %)	340 571	724 498
Расходы, не уменьшающие налоговую базу, за вычетом необлагаемых доходов	80 522	105 702
Расходы по налогу на прибыль за год	421 093	830 200

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

	31 декабря 2018 года	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в изменении капитала	31 декабря 2017 года
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу				
Долгосрочные финансовые активы	3 973	2 310	-	1 663
Краткосрочные финансовые активы	8 070	(3 555)	-	11 625
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 992 498	127 303	-	1 865 195
Привлеченные кредиты и займы	2 258	(9 250)	-	11 508
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	20 330	13 040	-	7 290
Чистая сумма отложенных налоговых активов	2 027 128	129 847	-	1 897 281
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу				
Переоценка инвестиционной собственности	(4 167 497)	(723 449)	-	(3 444 048)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	-	185 743	(4 901)	(180 842)
Долгосрочные финансовые активы	-	9 731	-	(9 731)
Привлеченные кредиты и займы	(22 953)	25 503	-	(48 456)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(92 620)	(38 912)	-	(53 708)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(4 283 070)	(541 384)	(4 901)	(3 736 785)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(2 255 941)	(411 536)	(4 901)	(1 839 504)
Отложенные налоговые активы	138 933	1 268	-	137 665
Отложенные налоговые обязательства	(2 394 874)	(412 804)	(4 901)	(1 977 169)

	31 декабря 2017	Отражено в составе прибылей и убытков	Отражено в составе прочего совокупного дохода	Отложенный налог, возникший при приобретении и дочерних компаний	31 декабря 2016
Налоговое воздействие временных разниц, уменьшающих налогооблагаемую базу					
Основные средства	-	(2 728)	-	-	2 728
Долгосрочные финансовые активы	1 663	(11 723)	-	-	13 386
Краткосрочные финансовые активы	11 625	(384)	-	-	12 009
Прочие активы и дебиторская задолженность	1 865 195	(34 198)	-	196 608	1 702 785
Привлеченные кредиты и займы	11 508	(679)	-	7 356	4 831
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	7 290	(15 644)	-	-	22 934
Чистая сумма отложенных налоговых активов	1 897 281	(65 356)	-	203 964	1 758 673
Налоговое воздействие временных разниц, увеличивающих налогооблагаемую базу					
Переоценка инвестиционной собственности	(3 444 048)	(761 392)	-	(12 205)	(2 670 451)
Переоценка недвижимости в составе основных средств	(180 842)	1 343	(11 233)	-	(170 952)
Долгосрочные финансовые активы	(9 731)	(9 731)	-	-	-
Привлеченные кредиты и займы	(48 456)	(23 144)	-	-	(25 312)
Прочие обязательства и кредиторская задолженность	(53 708)	32 012	-	-	(85 720)
Общая сумма отложенных налоговых обязательств	(3 736 785)	(760 912)	(11 233)	(12 205)	(2 952 435)
Итого чистое отложенное налоговое обязательство	(1 839 504)	(826 268)	(11 233)	191 759	(1 193 762)
Отложенные налоговые активы	137 665	(130 209)	-	203 964	63 910
Отложенные налоговые обязательства	(1 977 169)	(696 059)	(11 233)	(12 205)	(1 257 672)

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

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.

24. Уставный капитал

По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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.

25. 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 31 декабря 2018 года нераспределенная прибыль материнской Компании Группы составила 2 209 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: 1 581 тыс. рублей).

В 2018 году согласно Решению участников ООО «Пролетарский-Б» из чистой прибыли распределено 3 270 тыс. рублей.

26. Приобретение дочерних компаний

В декабре 2017 года Группа приобрела 100% уставного капитала ООО «Лендлорд» за 1 тыс. рублей, уплаченных денежными средствами.

Справедливая стоимость приобретенных чистых активов представлена следующим образом:

	28 декабря 2017 года
АКТИВЫ	
Внеоборотные активы	
Инвестиционная собственность	528 838
Основные средства и нематериальные активы	15 452
Отложенные налоговые активы	191 759
Итого внеоборотных активов	736 049
Оборотные активы	
Денежные средства и их эквиваленты	24 815
Дебиторская задолженность	29 970
Авансы выданные	1 938
Прочие активы	14 266
Текущие налоговые активы	576
Итого оборотных активов	71 565
Итого активов	807 614
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	
Долгосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	607 397
Кредиторская задолженность	8 000
Итого долгосрочных обязательств	615 397
Краткосрочные обязательства	
Привлеченные кредиты	64 080
Кредиторская задолженность	17
Авансы полученные	17 228
Прочие обязательства	6 182
Итого краткосрочных обязательств	87 507
Итого обязательств	702 904
Итого чистых активов	104 710
Доля чистых активов, приобретенная Группой (100%)	104 710
Вознаграждение, уплаченное денежными средствами	(1)
Поступление денежных средств и их эквивалентов	24 815
Чистый приток денежных средств	24 814
Превышение стоимости чистых активов над ценой приобретения компаний	(104 709)

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 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года, по результатам проведенного теста на обесценение гудвила, Группой не выявлены признаки обесценения.

27. Управление рисками

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

Концентрация активов

По состоянию на 31 декабря 2018 года в консолидированной финансовой отчетности Группы отражены существенные вложения в инвестиционную собственность (Примечание 5) в сумме 24 821 531 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: 22 309 685 тыс. рублей), основные средства (Примечание 6) в сумме 406 704 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: 437 271 тыс. рублей) и незавершенное строительство (Примечание 7) в сумме 48 906 тыс. рублей (31 декабря 2017 года: 79 956 тыс. рублей), что в совокупности составляет 78 % от активов Группы (31 декабря 2017 года: 79,7%).

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

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

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

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

Уровень кредитного риска по единой шкале	Соответствующий интервал
Минимальный кредитный риск	Непросроченные и/или от 1 до 30 дней просрочки
Умеренный кредитный риск	от 31 до 365 дней просрочки
Высокий кредитный риск	Более 365 дней просрочки

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

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

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

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

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

Географический риск.

На 31 декабря 2018 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ.

На 31 декабря 2017 года все объекты имущества, принадлежащие Группе, находятся на территории Российской Федерации. Все активы и обязательства возникли по операциям с контрагентами, являющимися резидентами РФ, за исключением привлеченных кредитов от банков-нерезидентов, входящих в ОЭСР, на сумму 754 747 тыс. рублей.

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

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2018 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	24 821 531	-	-	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	406 704	-	-	406 704
Незавершенное строительство	48 906	-	-	48 906
Долгосрочные финансовые активы	3 787 764	-	-	3 787 764
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	138 933	-	-	138 933
Денежные средства и их эквиваленты	149 609	-	-	149 609
Краткосрочные финансовые активы	1 728 308	-	-	1 728 308
Дебиторская задолженность	288 307	76 757	-	365 064
Авансы выданные	54 842	-	-	54 842
Прочие активы	311 588	-	-	311 588
Текущие налоговые активы	4 801	-	-	4 801
Итого активов	32 494 320	76 757	-	32 571 077
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	12 677 981	2 510 121	-	15 188 102
Кредиторская задолженность	838 209	201 719	-	1 039 928
Отложенные налоговые обязательства	2 394 874	-	-	2 394 874
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 871 428	-	-	2 871 428
Авансы полученные	570 301	73 244	366	643 911
Текущие налоговые обязательства	4 954	-	-	4 954
Прочие обязательства	70 770	-	-	70 770
Итого обязательств	19 428 517	2 785 084	366	22 213 967
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2018 года	13 065 803	(2 708 327)	(366)	10 357 110

В таблице ниже представлен анализ валютного риска Группы на 31 декабря 2017 года:

	Рубли	Доллары США	Евро	Итого
АКТИВЫ				
Инвестиционная собственность	22 309 685	-	-	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	437 271	-	-	437 271
Незавершенное строительство	79 956	-	-	79 956
Долгосрочные финансовые активы	3 010 926	-	-	3 010 926
Гудвил	753 027	-	-	753 027
Отложенные налоговые активы	137 665	-	-	137 665
Денежные средства и их эквиваленты	112 335	154	-	112 489
Краткосрочные финансовые активы	1 121 264	-	-	1 121 264
Дебиторская задолженность	148 514	295 873	-	444 387
Авансы выданные	30 634	6 644	-	37 278
Прочие активы	170 049	-	-	170 049
Текущие налоговые активы	13 858	-	-	13 858
Итого активов	28 325 184	302 671	-	28 627 855
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Привлеченные кредиты и займы	10 811 262	2 983 133	-	13 794 395
Кредиторская задолженность	940 918	125	-	941 043
Отложенные налоговые обязательства	1 977 169	-	-	1 977 169
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 353 606	-	-	2 353 606
Авансы полученные	344 287	107 125	1 925	453 337
Текущие налоговые обязательства	6 702	-	-	6 702
Прочие обязательства	42 594	-	-	42 594
Итого обязательств	16 476 538	3 090 383	1 925	19 568 846
Чистая балансовая позиция на 31 декабря 2017 года	11 848 646	(2 787 712)	(1 925)	9 059 009

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

			2018
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал	
Укрепление доллара США на 10%	(270 833)	(216 666)	
Ослабление доллара США на 10%	270 833	216 666	
Укрепление Евро на 10%	(37)	(29)	
Ослабление Евро на 10%	37	29	
			2017
	Воздействие на прибыль до налогообложения	Воздействие на капитал	
Укрепление доллара США на 10%	(278 771)	(223 017)	
Ослабление доллара США на 10%	278 771	223 017	
Укрепление Евро на 10%	(193)	(154)	
Ослабление Евро на 10%	193	154	

Риск ликвидности

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

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

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

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2018 года по договорным срокам, оставшимся до погашения. Суммы в таблице представляют контрактные недисконтированные денежные потоки. Эти недисконтированные денежные потоки отличаются от сумм, отраженных в консолидированном отчете о финансовом положении, которые основаны на дисконтированных денежных потоках.

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

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	215 359	1 287 195	879 468	10 047 793	11 801 635	24 231 450
Выпущенные долговые ценные бумаги	17 952	1 158 320	411 452	1 687 000	-	3 274 724
Кредиторская задолженность	2 123	10 617	12 742	101 932	733 152	860 566
Итого финансовых обязательства	235 434	2 456 132	1 303 662	11 836 725	12 534 787	28 366 740

Приведенная ниже таблица показывает распределение обязательств по состоянию на 31 декабря 2017 года по договорным срокам, оставшимся до погашения.

	До востре- бования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Итого
Обязательства						
Кредиты и займы	233 745	694 598	872 275	9 249 876	11 969 898	23 020 392
Выпущенные долговые	17 952	160 683	146 352	2 655 044	-	2 980 031
Кредиторская задолженность	9 493	330 180	62 945	660 513	758 530	1 821 661
Итого финансовых обязательств	261 190	1 185 461	1 081 572	12 565 433	12 728 428	27 822 084

Группа не использует представленный выше анализ по срокам погашения без учета дисконтирования для управления ликвидностью. Вместо этого Группа контролирует ожидаемые сроки погашения, которые представлены в таблице ниже по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	24 821 531	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	406 704	406 704
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	48 906	48 906
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 787 764	-	-	3 787 764
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	138 933	138 933
Денежные средства и их эквиваленты	149 609	-	-	-	-	-	149 609
Краткосрочные финансовые активы	-	236 787	1 491 521	-	-	-	1 728 308
Дебиторская задолженность	129 059	147 582	88 423	-	-	-	365 064
Авансы выданные	-	-	-	-	-	54 842	54 842
Прочие активы	-	-	-	-	-	311 588	311 588
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	4 801	4 801
Итого активов	278 668	384 369	1 579 944	3 787 764	-	26 540 332	32 571 077
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	215 359	166 682	879 468	1 845 745	12 080 848	-	15 188 102
Кредиторская задолженность	69 939	212 578	512 644	4 926	239 841	-	1 039 928
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 394 874	2 394 874
Выпущенные долговые ценные бумаги	17 952	1 078 320	278 138	1 497 018	-	-	2 871 428
Авансы полученные	-	-	-	-	-	643 911	643 911
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	4 954	4 954
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	70 770	70 770
Итого обязательств	303 250	1 457 580	1 670 250	3 347 689	12 320 689	3 114 509	22 213 967
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2018 года	(24 582)	(1 073 211)	(90 306)	440 075	(12 320 689)	23 425 823	10 357 110
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2018 года	(24 582)	(1 097 793)	(1 188 099)	(748 024)	(13 068 713)	10 357 110	

В таблице ниже представлены ожидаемые сроки погашения по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	До востребования и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Срок не определен	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	22 309 685	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	437 271	437 271
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	79 956	79 956
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 010 926	-	-	3 010 926
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	137 665	137 665
Денежные средства и их эквиваленты	112 489	-	-	-	-	-	112 489
Краткосрочные финансовые активы	1 070 892	36 637	13 735	-	-	-	1 121 264
Дебиторская задолженность	198 268	104 560	141 559	-	-	-	444 387
Авансы выданные	-	-	-	-	-	37 278	37 278
Прочие активы	122 915	44 865	2 269	-	-	-	170 049
Текущие налоговые активы	-	13 858	-	-	-	-	13 858
Итого активов	1 504 564	199 920	157 563	3 010 926	-	23 754 882	28 627 855
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	128 488	127 897	193 568	4 728 985	8 615 457	-	13 794 395
Кредиторская задолженность	9 493	317 871	50 636	321 886	241 157	-	941 043
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 977 169	1 977 169
Выпущенные долговые ценные бумаги	16 176	47 434	-	2 289 996	-	-	2 353 606
Авансы полученные	-	-	-	-	-	453 337	453 337
Текущие налоговые обязательства	-	6 702	-	-	-	-	6 702
Прочие обязательства	11 998	30 596	-	-	-	-	42 594
Итого обязательств	166 155	530 500	244 204	7 340 867	8 856 614	2 430 506	19 568 846
Чистый разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	1 338 409	(330 580)	(86 641)	(4 329 941)	(8 856 614)	21 324 376	9 059 009
Совокупный разрыв ликвидности на 31 декабря 2017 года	1 338 409	1 007 829	921 188	(3 408 753)	(12265 367)	9 059 009	

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

Риск процентной ставки. Группа принимает на себя риск, связанный с влиянием колебаний рыночных процентных ставок на ее финансовое положение и потоки денежных средств. Такие колебания могут повышать уровень процентной маржи, однако в случае неожиданного изменения процентных ставок процентная маржа может также снижаться или вызывать убытки. Группа подвержена процентному риску в первую очередь в результате своей деятельности по предоставлению займов по фиксированным процентным ставкам в суммах и на сроки,

отличающиеся от сумм и сроков привлечения средств под фиксированные процентные ставки. На практике процентные ставки, как правило, устанавливаются на короткий срок. Кроме того, процентные ставки, зафиксированные в условиях договоров, как по активам, так и по обязательствам, нередко пересматриваются на основе взаимной договоренности в соответствии с текущей рыночной ситуацией.

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	24 821 531	24 821 531
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	406 704	406 704
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	48 906	48 906
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 787 764	-	-	3 787 764
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	138 933	138 933
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	149 609	149 609
Краткосрочные финансовые активы	-	236 787	1 491 521	-	-	-	1 728 308
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	365 064	365 064
Авансы выданные	-	-	-	-	-	54 842	54 842
Прочие активы	-	-	-	-	-	311 588	311 588
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	4 801	4 801
Итого активов	-	236 787	1 491 521	3 787 764	-	27 055 005	32 571 077
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	215 359	166 682	879 468	10 047 793	3 878 800	-	15 188 102
Кредиторская задолженность	-	437	438	4 926	239 841	794 286	1 039 928
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	2 394 874	2 394 874
Выпущенные долговые ценные бумаги	17 952	1 158 320	198 138	1 497 018	-	-	2 871 428
Авансы полученные	-	-	-	-	-	643 911	6 439 117
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	4 954	4 954
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	70 770	70 770
Итого обязательств	233 311	1 325 439	1 078 044	11 549 737	4 118 641	3 908 795	22 213 967
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2018 года	(233 311)	(1 088 652)	413 477	(7 761 973)	(4 418 641)	23 146 210	10 357 110
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2018 года	(233 311)	(1 321 963)	(908 486)	(8 670 459)	(12 789 100)	10 357 110	

В таблице ниже представлены данные по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	До востребова- ния и менее 1 месяца	От 1 до 6 месяцев	От 6 месяцев до 1 года	От 1 до 5 лет	Более 5 лет	Непро- центные	Итого
АКТИВЫ							
Инвестиционная собственность	-	-	-	-	-	22 309 685	22 309 685
Основные средства и нематериальные активы	-	-	-	-	-	437 271	437 271
Незавершенное строительство	-	-	-	-	-	79 956	79 956
Долгосрочные финансовые активы	-	-	-	3 010 926	-	-	3 010 926
Гудвил	-	-	-	-	-	753 027	753 027
Отложенные налоговые активы	-	-	-	-	-	137 665	137 665
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	-	-	-	112 489	112 489
Краткосрочные финансовые активы	1 070 892	36 637	13 735	-	-	-	1 121 264
Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-	444 387	444 387
Авансы выданные	-	-	-	-	-	37 278	37 278
Прочие активы	-	-	-	-	-	170 049	170 049
Текущие налоговые активы	-	-	-	-	-	13 858	13 858
Итого активов	1 070 892	36 637	13 735	3 010 926	-	24 495 665	28 627 855
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА							
Привлеченные кредиты и займы	128 488	127 897	193 568	4 728 985	8 615 457	-	13 794 395
Кредиторская задолженность	-	433	433	4 462	241 157	694 558	941 043
Отложенные налоговые обязательства	-	-	-	-	-	1 977 169	1 977 169
Выпущенные долговые ценные бумаги	16 176	47 434	-	2 289 996	-	-	2 353 606
Авансы полученные	-	-	-	-	-	453 337	453 337
Текущие налоговые обязательства	-	-	-	-	-	6 702	6 702
Прочие обязательства	-	-	-	-	-	42 594	42 594
Итого обязательств	144 664	175 764	194 001	7 023 443	8 856 614	3 174 360	19 568 846
Чистый процентный разрыв на 31 декабря 2017 года	926 228	(139 127)	(180 266)	(4 012 517)	(8 856 614)	21 321 305	9 059 009
Совокупный процентный разрыв на 31 декабря 2017 года	926 228	787 101	606 835	(3 405 682)	(12 262 296)	9 059 009	

По состоянию на 31 декабря 2018 года в составе долгосрочных кредитов есть кредиты с плавающей процентной ставкой, а именно:

- кредит в рублях в размере 805 910 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях в размере 251 977 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в июне 2028 года;
- кредит в рублях, в размере 2 643 483 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2025 года;

- кредит в рублях, в размере 3 944 849 тыс. рублей, привлеченным от российского коммерческого банка по ставке ключевая ЦБ+1%, со сроком погашения в сентябре 2027 года,

Группа осуществляет мониторинг процентных ставок по финансовым инструментам. В таблице ниже представлены процентные ставки на основе отчетов, которые были проанализированы ключевыми руководителями Группы по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Рубли	Доллары США
Займы выданные	11,64%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	8,94%	7,25%
Выпущенные долговые ценные бумаги	12,6%	-
Кредиторская задолженность	10,00%	-

По состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Рубли	Доллары США
Займы выданные	8,77%	-
Обязательства		
Привлеченные кредиты и займы	11,15%	7,25%
Выпущенные долговые ценные бумаги	12,71%	-
Кредиторская задолженность	10,00%	-

28. Управление капиталом

Управление капиталом Группы преследует следующие цели:

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

Капитал включает уставный капитал и нераспределенную прибыль.

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

29. 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 31 декабря 2018 года руководство считает, что придерживается адекватной интерпретации соответствующего законодательства, и позиция Группы в отношении налоговых, валютных и таможенных вопросов будет поддержана контролирующими органами.

Обязательства по операционной аренде. По состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года Группа не имеет заключенных договоров операционной аренды, не подлежащих отмене, в случаях, когда Группа выступает в качестве арендатора.

30. Сверка категорий финансовых активов с категориями оценки

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

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

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2018 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	149 609	-	149 609
Финансовые активы		5 516 072	5 516 072
Дебиторская задолженность	-	365 064	365 064
Итого финансовых активов	149 609	5 881 136	6 030 745
Нефинансовые активы			26 541 332
Итого активов			32 571 077

В таблице ниже представлена сверка категорий финансовых активов с категориями оценки по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	Финансовые активы, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток	Ссуды и дебиторская задолженность	Итого
Активы			
Денежные средства и их эквиваленты	112 489	-	112 489
Финансовые активы	-	4 132 190	4 132 190
Дебиторская задолженность	-	444 387	444 387
Итого финансовых активов	112 489	4 576 577	4 689 066
Нефинансовые активы			23 938 789
Итого активов			28 627 855

31. Справедливая стоимость финансовых инструментов

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

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

	2018	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам и приобретенные права требования	5 516 075	5 516 075
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

Ниже представлена оценка справедливой стоимости финансовых инструментов Группы по состоянию на 31 декабря 2017 года:

	2017	
	Балансовая стоимость	Справедливая Стоимость
Финансовые активы		
Займы выданные юридическим лицам	4 132 190	4 132 190
Финансовые обязательства		
Кредиты и займы	13 794 395	13 794 395
Выпущенные долговые ценные бумаги	2 353 606	2 345 684
Кредиторская задолженность	941 043	941 043

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

Займы выданные. Займы выданные отражаются за вычетом резерва под ожидаемые кредитные убытки. Оценочная справедливая стоимость займов выданных представляет собой дисконтированную сумму ожидаемых оценочных будущих денежных потоков. С целью определения справедливой стоимости ожидаемые денежные потоки дисконтируются по текущим рыночным ставкам. По мнению руководства, справедливая стоимость займов выданных по состоянию на 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 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. Кредиторская задолженность

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.

32. 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 31 декабря 2018 года и 31 декабря 2017 года:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года	31 декабря 2018 года	31 декабря 2017 года
Финансовые активы	749 630	439 019	809 037	754 303
Денежные средства и их эквиваленты	-	-	148 436	104 147
Дебиторская задолженность	9 817	5 906	54 691	197 150
Авансы выданные	310	2 000	21	694
Привлеченные займы и кредиты	87 224	65 460	3 059	3 059
Кредиторская задолженность	7 386	6 700	861	63 665
Авансы полученные	-	-	29 886	45 015

Ниже указаны статьи доходов и расходов по операциям со связанными сторонами за 2018 и 2017 годы:

	Акционеры		Прочие связанные лица	
	2018	2017	2018	2017
Выручка по договорам аренды инвестиционной собственности	-	-	202 829	374 231
Себестоимость	(10 068)	-	(62 029)	(23 656)
Процентные доходы	46 288	9 118	84 401	31 626
Процентные расходы	(9 935)	(1 004)	-	(7 764)
Прочие операционные доходы	-	111	79 860	1 276
Прочие операционные расходы	(7 970)	-	(2 696)	(11 816)
Общехозяйственные и административные расходы	(20 267)	(47 756)	-	(13 810)

Выплаты и вознаграждения ключевому руководству в 2018 году составили 14 593 тыс. рублей (2017 год: 17 649 тыс. рублей).

33. События после отчетной даты

5 марта 2019 года в рамках зарегистрированной программы биржевых облигаций размещен выпуск облигаций 4B02-04-71794-N-001P на сумму 6 000 000 тыс. руб., с купонным доходом по ставке 12% сроком на 5 лет. Выплата купонного дохода производится один раз в квартал.

На основании решения общего собрания участников ООО «Пролетарский-Б» от 01 апреля 2019 объявлено распределение прибыли ООО «Пролетарский-Б» пропорционально долям участия в сумме 9 134 тыс. рублей. Обязательство Группы по выплате распределения прибыли составило 4 567 тыс. рублей.

Панфилов А.Ю.
Генеральный директор
«23» апреля 2019



Морозова Е.Ю.
Главный бухгалтер