

Заключение по результатам обзорной проверки  
промежуточной финансовой информации  
**ПАО «Галс-Девелопмент»**  
**и его дочерних организаций**  
за шесть месяцев, закончившихся 30 июня 2017 г.

*Август 2017 г.*

**Заключение по результатам обзорной проверки  
промежуточной финансовой информации  
ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций**

---

---

<b>Содержание</b>	<b>Стр.</b>
Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации	3
Приложения	
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о совокупном доходе	5
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о финансовом положении	6
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале	7
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет о движении денежных средств	8
Примечания к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности	9

## **Заключение по результатам обзорной проверки промежуточной финансовой информации**

Акционерам ПАО «Галс-Девелопмент»

### **Введение**

Мы провели обзорную проверку прилагаемой сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности ПАО «Галс-Девелопмент» и его дочерних организаций (далее совместно – «Группа»), состоящей из сокращенного промежуточного консолидированного отчета о финансовом положении по состоянию на 30 июня 2017 г., сокращенного промежуточного консолидированного отчета о совокупном доходе, сокращенного промежуточного консолидированного отчета об изменениях в капитале и сокращенного промежуточного консолидированного отчета о движении денежных средств за шесть месяцев, закончившихся на указанную дату, а также избранных пояснительных примечаний («промежуточная финансовая информация»). Руководство ПАО «Галс-Девелопмент» несет ответственность за подготовку и представление данной промежуточной финансовой информации в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 34 «*Промежуточная финансовая отчетность*». Наша ответственность заключается в формировании вывода о данной промежуточной финансовой информации на основе проведенной нами обзорной проверки.

### **Объем обзорной проверки**

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

### **Вывод**

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



Совершенство бизнеса,  
улучшаем мир

### **Важные обстоятельства**

Мы обращаем внимание на Примечание 2 к сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, в котором указано, что по состоянию на 30 июня 2017 г. краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 12 742 млн. руб., и по состоянию на указанную дату отрицательные чистые активы Группы составили 29 723 млн. руб. Как отмечается в Примечании 2, данные события или условия, наряду с другими вопросами, изложенными в Примечании 2, указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. Наш вывод не модифицирован в связи с этим вопросом.

Т.П. Павлова  
Партнер  
ООО «Эрнст энд Янг»

29 августа 2017 г.

### **Сведения об организации**

Наименование: ПАО «Галс-Девелопмент»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 16 июля 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739002510.  
Местонахождение: 115184, Россия, г. Москва, ул. Большая Татарская, д. 35, стр. 4.

### **Сведения об аудиторе**

Наименование: ООО «Эрнст энд Янг»  
Запись внесена в Единый государственный реестр юридических лиц 5 декабря 2002 г. и присвоен государственный регистрационный номер 1027739707203.  
Местонахождение: 115035, Россия, г. Москва, Садовническая наб., д. 77, стр. 1.  
ООО «Эрнст энд Янг» является членом Саморегулируемой организации аудиторов «Российский Союз аудиторов» (Ассоциация) (СРО РСА). ООО «Эрнст энд Янг» включено в контрольный экземпляр реестра аудиторов и аудиторских организаций за основным регистрационным номером записи 11603050648.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет  
о совокупном доходе

за шестимесячный период по 30 июня 2017 г.

(в миллионах российских рублей, за исключением количества акций и убытка на акцию)

	Прим.	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
Арендный доход	4	2 404	3 137
Расходы по эксплуатации объектов недвижимости		(550)	(606)
<b>Чистый арендный доход</b>		<b>1 854</b>	<b>2 531</b>
Убыток от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости	12	(2 438)	(1 078)
Прибыль от изменения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости	13	773	(1 204)
Прибыль от изменения справедливой стоимости завершенных объектов инвестиционной недвижимости, классифицированных как предназначенные для продажи		39	–
<b>Убыток от изменения справедливой стоимости инвестиционной недвижимости</b>		<b>(1 626)</b>	<b>(2 282)</b>
Реализация недвижимости, предназначенной для продажи	5	6 258	884
Себестоимость недвижимости, предназначенной для продажи	5, 17	(4 472)	(644)
<b>Валовая прибыль от реализации недвижимости, предназначенной для продажи</b>		<b>1 786</b>	<b>240</b>
Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг	5	410	381
Себестоимость гостиничных услуг		(326)	(342)
<b>Валовая прибыль от оказания гостиничных услуг</b>		<b>84</b>	<b>39</b>
Выручка от прочей реализации	5	32	40
Себестоимость прочей реализации		(5)	(5)
<b>Валовая прибыль от прочей реализации</b>		<b>27</b>	<b>35</b>
Административные расходы и расходы на продажу	6	(889)	(872)
Прочие операционные доходы	7	285	507
Прочие операционные расходы	8	(764)	(477)
<b>Операционная прибыль/(убыток)</b>		<b>757</b>	<b>(279)</b>
Прибыль от выбытия дочерней компании	3	804	–
Финансовые доходы	9	926	1 894
Финансовые расходы	10	(2 544)	(2 975)
Доля в прибыли/(убытках) совместного предприятия, за вычетом налога (Отрицательные)/положительные курсовые разницы	14	30	(100)
		(58)	446
<b>Убыток до налогообложения</b>		<b>(85)</b>	<b>(1 014)</b>
Экономия/(расход) по налогу на прибыль	11	365	(371)
<b>Прибыль/(убыток) за период</b>		<b>280</b>	<b>(1 385)</b>
<b>Итого совокупная прибыль/(убыток) за период</b>		<b>280</b>	<b>(1 385)</b>
<b>Прибыль/(убыток), приходящаяся на:</b>			
Собственников материнской компании		(215)	(1 326)
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		496	(61)
Неконтрольные доли участия в обществах с ограниченной ответственностью		(1)	2
		<b>280</b>	<b>(1 385)</b>
Средневзвешенное количество обыкновенных акций, находящихся в обращении		11 211 534	11 211 534
Базовый и разводненный убыток на акцию за период, в российских рублях		(19)	(118)

Капров Л.Г.



Старший вице-президент –  
коммерческий директор

29 августа 2017 г.

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет  
о финансовом положении

по состоянию на 30 июня 2017 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г. (проаудировано)
<b>Активы</b>			
<b>Внеоборотные активы</b>			
Основные средства	15	2 038	2 100
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	12	27 977	32 695
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	13	18 286	15 724
Нематериальные активы	16	540	540
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	19	427	427
Инвестиции в совместное предприятие	14	440	410
Прочие нефинансовые активы	21	2 878	2 147
Отложенные налоговые активы		2 784	2 731
		<b>55 370</b>	<b>56 774</b>
<b>Оборотные активы</b>			
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации более 1 года	17	4 689	2 946
Недвижимость, предназначенная для продажи, со сроком реализации до 1 года	17	34 546	36 306
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	18	990	986
НДС к возмещению		2 521	2 463
Прочие финансовые активы	18	107	104
Прочие нефинансовые активы	21	5 496	4 544
Денежные средства и краткосрочные депозиты	20	14 524	20 651
		<b>62 873</b>	<b>68 000</b>
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	22	324	9 807
		<b>63 197</b>	<b>77 807</b>
<b>Итого активы</b>		<b>118 567</b>	<b>134 581</b>
<b>Капитал и обязательства</b>			
<b>Капитал</b>			
Выпущенный акционерный капитал	23	567	567
Собственные акции, выкупленные у акционеров	23	(1)	(1)
Добавочный капитал		18 296	18 296
Накопленные убытки		(50 365)	(50 150)
<b>Итого капитал, приходящийся на акционеров материнской компании</b>		<b>(31 503)</b>	<b>(31 288)</b>
Неконтрольные доли участия в акционерных обществах		1 855	1 359
Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответственностью		(75)	(74)
<b>Итого капитал</b>		<b>(29 723)</b>	<b>(30 003)</b>
<b>Долгосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	24	65 216	66 117
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	25	536	447
Встроенные производные финансовые инструменты	27	402	1 907
Гарантийные депозиты от арендаторов		543	505
Прочие нефинансовые обязательства	26	1 460	2 498
Отложенные налоговые обязательства		4 194	4 864
		<b>72 351</b>	<b>76 338</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>			
Процентные кредиты и займы	24	33 077	42 087
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	25	3 643	4 701
Резервы		227	177
Налог на прибыль к уплате		27	847
Прочие нефинансовые обязательства	26	38 965	39 135
		<b>75 939</b>	<b>86 947</b>
Обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи	22	–	1 299
		<b>75 939</b>	<b>88 246</b>
<b>Итого обязательства</b>		<b>148 290</b>	<b>164 584</b>
<b>Итого капитал и обязательства</b>		<b>118 567</b>	<b>134 581</b>

*Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.*

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет об изменениях в капитале  
за шестимесячный период по 30 июня 2017 г.

(в миллионах российских рублей)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтрольные доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
На 1 января 2017 г. (проаудировано)	567	(1)	18 296	(50 150)	(31 288)	1 359	(74)	(30 003)
(Убыток)/прибыль за период	–	–	–	(215)	(215)	496	(1)	280
<b>Итого совокупный (убыток)/доход за период</b>	–	–	–	(215)	(215)	496	(1)	280
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	567	(1)	18 296	(50 365)	(31 503)	1 855	(75)	(29 723)

	Выпущенный акционерный капитал	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Добавочный капитал	Накопленный убыток	Капитал, приходящийся на акционеров материнской компании	Неконтрольные доли участия в акционерных обществах	Чистые активы, приходящиеся на держателей неконтрольных долей участия в обществах с ограниченной ответствен- ностью	Итого капитал
На 1 января 2016 г. (проаудировано)	567	(1)	18 296	(54 816)	(35 954)	(1 797)	(72)	(37 823)
(Убыток)/прибыль за период	–	–	–	(1 326)	(1 326)	(61)	2	(1 385)
<b>Итого совокупный (убыток)/доход за период</b>	–	–	–	(1 326)	(1 326)	(61)	2	(1 385)
Распределения акционеру (Прим. 3)	–	–	–	(5 959)	(5 959)	–	–	(5 959)
Эффект от модификации кредитов полученных (Прим. 24)	–	–	–	1 060	1 060	–	–	1 060
На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)	567	(1)	18 296	(61 041)	(42 179)	(1 858)	(70)	(44 107)

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации  
Сокращенный промежуточный консолидированный отчет  
о движении денежных средств

за шестимесячный период по 30 июня 2017 г.

(в миллионах российских рублей)

	Прим.	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
<b>Движение денежных средств по операционной деятельности</b>			
Убыток до налогообложения		(85)	(1 014)
<b>Корректировки, необходимые для приведения убытка до налогообложения к денежным потокам</b>			
Изменение справедливой стоимости инвестиционной недвижимости	12, 13	1 665	2 282
Изменение справедливой стоимости активов, классифицированных как предназначенные для продажи		(39)	–
Прибыль от выбытия дочерней компании	3	(804)	–
Прибыль от выбытия инвестиционной недвижимости	7	(112)	–
Доля в прибыли/(убытках) совместного предприятия	14	(30)	100
Амортизация	15	93	112
Обесценение основных средств	8, 15	–	139
Финансовые доходы	9	(926)	(1 894)
Финансовые расходы	10	2 544	2 975
Прибыль от списания кредиторской задолженности и прочих обязательств	7	(2)	(137)
Штрафы, неустойки по договорам	7	(9)	(184)
Списание дебиторской задолженности и других активов	8	355	94
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	7	–	(30)
Курсовые разницы		58	(446)
<b>Денежные потоки до корректировок оборотного капитала</b>		<b>2 708</b>	<b>1 997</b>
Изменения в дебиторской задолженности по основной деятельности, прочей дебиторской задолженности, НДС к возмещению и прочих нефинансовых активах		(1 671)	(721)
Изменение недвижимости, предназначенной для продажи		229	(4 750)
Изменения в кредиторской задолженности по основной деятельности, прочей кредиторской задолженности и нефинансовых обязательствах		(791)	6 806
<b>Денежные средства, полученные от операционной деятельности</b>		<b>475</b>	<b>3 332</b>
Уплаченный налог на прибыль		(1 190)	(185)
<b>Чистые денежные средства, (использованные в) / полученные от операционной деятельности</b>		<b>(715)</b>	<b>3 147</b>
<b>Движение денежных средств по инвестиционной деятельности</b>			
Поступления от продажи инвестиционной недвижимости	12	1 251	–
Выбытие бизнеса, за вычетом переданных денежных средств	3	8 765	–
Приобретения и авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости и основных средств		(3 093)	(1 365)
Проценты полученные		777	1 037
<b>Чистые денежные средства, полученные от / (использованные в) инвестиционной деятельности</b>		<b>7 700</b>	<b>(328)</b>
<b>Движение денежных средств по финансовой деятельности</b>			
Получение кредитов и займов		–	833
Погашение кредитов и займов		(13 073)	(3 036)
Проценты уплаченные		–	(596)
Погашение обязательств по финансовой аренде		(28)	(29)
<b>Чистые денежные средства, использованные в финансовой деятельности</b>		<b>(13 101)</b>	<b>(2 828)</b>
Влияние пересчета валют на денежные средства и краткосрочные депозиты		(11)	(60)
<b>Чистое снижение денежных средств и краткосрочных депозитов</b>		<b>(6 127)</b>	<b>(69)</b>
Денежные средства и краткосрочные депозиты на 1 января	20	20 651	19 761
<b>Денежные средства и краткосрочные депозиты на 30 июня</b>	20	<b>14 524</b>	<b>19 692</b>

Прилагаемые примечания являются неотъемлемой частью данной сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности.



**ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации**  
**Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной**  
**финансовой отчетности**

за шестимесячный период по 30 июня 2017 г.

*(в миллионах российских рублей, если не указано иное)*

**1. Общие сведения**

ПАО «Галс-Девелопмент», ранее известное как ОАО «Система-Галс», (далее – «Галс-Девелопмент» или «Компания») и его дочерние организации (далее совместно именуемые «Группа») осуществляют деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости, преимущественно офисной недвижимости класса «А» и «Б» на территории Москвы, торговых центров, элитного жилья, многоквартирных домов, а также объектов инфраструктуры. Группа получает доходы, главным образом, от:

- ▶ продажи завершенных объектов коммерческой и жилой недвижимости, а также прав на землю;
- ▶ сдачи в аренду завершенных объектов недвижимости; и
- ▶ предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих услуг.

В июле 2015 года ОАО «Галс-Девелопмент» было переименовано в ПАО «Галс-Девелопмент» в соответствии с требованиями законодательства.

Основная деятельность Группы осуществляется на территории Российской Федерации (далее – «РФ») и в странах СНГ, главным образом, в Москве, Московской области, Нижегородской области, Сочи, Киеве и Санкт-Петербурге. Большинство организаций, входящих в Группу, зарегистрировано в РФ. Юридический адрес компании: Россия, г. Москва, ул. Б. Татарская, д. 35, стр. 4.

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. ПАО «Банк ВТБ» (далее – «ВТБ») являлось собственником 98,11% и 98,11% акционерного капитала Компании, соответственно. Конечным собственником Группы является государство Российская Федерация в лице Федерального агентства по управлению государственным имуществом.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность по состоянию на 30 июня 2017 г. и за шесть месяцев по указанную дату была разрешена к выпуску Старшим вице-президентом – коммерческим директором Компании 29 августа 2017 г.

**2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы**

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность за шестимесячный период по 30 июня 2017 г. была подготовлена в соответствии с МСФО (IAS) 34 «Промежуточная финансовая отчетность».

Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит всей информации, подлежащей раскрытию в годовой финансовой отчетности, и должна рассматриваться в совокупности с годовой консолидированной финансовой отчетностью Группы по состоянию на 31 декабря 2016 г.

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность представлена в российских рублях (далее – «руб.») с округлением всех значений до ближайшего миллиона, если не указано иное.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы (продолжение)

##### Принцип непрерывности деятельности

По состоянию на 30 июня 2017 г. краткосрочные обязательства Группы превысили оборотные активы на 12 742 млн. руб. (на 31 декабря 2016 г.: 10 439 млн. руб.), и по состоянию на указанную дату отрицательные чистые активы Группы составили 29 723 млн. руб. (на 31 декабря 2016 г.: 30 003 млн. руб.).

Способность Группы завершить проекты, в настоящий момент находящиеся в процессе строительства, а также финансировать свои контрактные обязательства по договорам соинвестирования, требует наличия значительных сумм капитала и денежных средств.

Руководство Группы произвело оценку своих стратегических и операционных намерений, будущей прибыльности своей деятельности исходя из текущей конъюнктуры рынка, своих потребностей в денежных средствах, способности получить доступ к финансированию и стоимости такого финансирования. На основании проведенной оценки руководство предприняло следующие действия:

- ▶ руководство провело анализ текущего портфеля проектов Группы, выделило как приоритетные те проекты, которые являются наиболее стратегически важными, и приостановило прочую деятельность с целью сокращения потребностей Группы в денежных средствах;
- ▶ в 2016 году Группа активно привлекала финансирование по договорам долевого участия в рамках продажи объектов жилой недвижимости. Таким образом, финансирование строительства жилой недвижимости в существенной части осуществлялось за счет средств, полученных по договорам долевого участия;
- ▶ в ноябре 2016 года руководство Группы приняло решение о продаже части площадей проекта IQ-квартал, а также в декабре 2016 года – о продаже проекта ТРК «Лето». Сделка по продаже ТРК «Лето» была завершена в марте 2017 года (Примечание 3);
- ▶ в январе 2017 года Группа подписала договор о продаже нежилых помещений в БЦ «SkyLight». Сделка по продаже нежилых помещений была завершена в феврале 2017 года (Примечание 12).

Руководство полагает, что в результате предпринятых действий у Группы будет достаточно средств для погашения обязательств и финансирования деятельности, что позволит ей продолжить деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия в обозримом будущем.

Данные обстоятельства указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Группы продолжать свою деятельность непрерывно. В этом случае Группа может оказаться неспособной реализовать свои активы и исполнить взятые на себя обязательства в ходе обычной деятельности.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы (продолжение)

##### Принцип непрерывности деятельности (продолжение)

Настоящая промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность была подготовлена исходя из допущения о том, что Группа будет способна продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия. Промежуточная сокращенная консолидированная финансовая отчетность не содержит корректировок, относящихся к возможности реализации отраженных активов и изменению их классификации, а также к величине и изменению классификации обязательств, которые могли бы потребоваться, если бы Группа не могла продолжать свою деятельность в качестве непрерывно функционирующего предприятия.

##### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой

Принципы учета, принятые при составлении промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, соответствуют принципам, применявшимся при составлении годовой консолидированной финансовой отчетности Группы за год, завершившийся 31 декабря 2016 г., за исключением принятых новых стандартов, вступивших в силу на 1 января 2017 г. Группа не применяла досрочно какие-либо другие стандарты, разъяснения или поправки, которые были выпущены, но еще не вступили в силу.

Хотя Группа впервые применила эти поправки в 2017 году, они не имеют существенного влияния на ее годовую консолидированную финансовую отчетность или промежуточную сокращенную консолидированную финансовую отчетность.

Характер и влияние каждого нового стандарта или поправки описаны ниже:

##### *Поправки к МСФО (IAS) 7 «Отчет о движении денежных средств» – «Инициатива в сфере раскрытия информации»*

Поправки требуют, чтобы организация раскрывала информацию об изменениях в обязательствах, обусловленных финансовой деятельностью, включая как изменения, обусловленные денежными потоками, так и изменения, не обусловленные ими (прибыли или убытки от изменения валютных курсов). При первом применении данных поправок организации не обязаны предоставлять сравнительную информацию за предшествующие периоды. Группа не обязана раскрывать дополнительную информацию в своей сокращенной промежуточной консолидированной финансовой отчетности, но раскроет дополнительную информацию в своей годовой консолидированной финансовой отчетности за год, закончившийся 31 декабря 2017 г.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 2. Принципы подготовки финансовой отчетности и изменения в учетной политике Группы (продолжение)

##### Новые стандарты, разъяснения и поправки к действующим стандартам и разъяснениям, впервые примененные Группой (продолжение)

*Поправки к МСФО (IAS) 12 «Налоги на прибыль» – «Признание отложенных налоговых активов в отношении нереализованных убытков»*

Поправки разъясняют, что организация должна учитывать то, ограничивает ли налоговое законодательство источники налогооблагаемой прибыли, против которой она может делать вычеты при восстановлении такой вычитаемой временной разницы. Кроме того, поправки содержат указания в отношении того, как организация должна определять будущую налогооблагаемую прибыль, и описывают обстоятельства, при которых налогооблагаемая прибыль может предусматривать возмещение некоторых активов в сумме, превышающей их балансовую стоимость.

Организации должны применять данные поправки ретроспективно. Однако при первоначальном применении поправок изменение собственного капитала на начало самого раннего сравнительного периода может быть признано в составе нераспределенной прибыли на начало периода (или в составе другого компонента собственного капитала, соответственно) без разнесения изменения между нераспределенной прибылью и прочими компонентами собственного капитала на начало периода.

Группа применила данные поправки ретроспективно. Однако их применение не оказало влияния на финансовое положение и результаты деятельности, поскольку у Группы отсутствуют вычитаемые временные разницы или активы, относящиеся к сфере применения поправок.

##### ***Ежегодные усовершенствования МСФО, период 2014-2016 гг.***

*Поправки к МСФО (IFRS) 12 «Раскрытие информации об участии в других организациях» – «Разъяснение сферы применения требований к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12»*

Поправки разъясняют, что требования к раскрытию информации в МСФО (IFRS) 12, за исключением описанных в пунктах В10-В16, применяются в отношении доли участия организации в дочерней организации, совместном предприятии или ассоциированной организации (или части доли в совместном предприятии или ассоциированной организации), которая классифицируется (или включается в состав выбывающей группы, которая классифицируется) как предназначенная для продажи.

Группа применила данные поправки ретроспективно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**3. Приобретения и выбытия**

**Выбытие ООО «Галс-Инвест Девелопмент»**

В марте 2017 года Группа продала третьей стороне 100% долей в уставном капитале компании ООО «Галс-Инвест Девелопмент», владеющей торговым-развлекательным комплексом «Лето», г. Санкт-Петербург, активы и обязательства которой по состоянию на 31 декабря 2016 г. были отражены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи (Примечание 22).

На дату выбытия балансовая стоимость чистых активов была представлена следующим образом:

Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	9 113
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	1
Прочие финансовые активы	3
Денежные средства	437
Встроенные производные финансовые инструменты	(159)
Отложенные налоговые обязательства	(580)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(417)
<b>Выбывшие чистые активы</b>	<b>8 398</b>
Полученное вознаграждение	9 202
<b>Прибыль от реализации объекта</b>	<b>804</b>

**Приобретение ООО «Лира»**

В марте 2016 года Группа приобрела 100% доли в уставном капитале компании ООО «Лира» (г. Ростов-на-Дону) для реализации проекта строительства бизнес-комплекса Sheraton Rostov-on-Don Hotel & Business Center, состоящего из офисного центра класса А, гостиницы и многоуровневой парковки. Размер вознаграждения составил 1 рубль.

На дату приобретения справедливая стоимость идентифицируемых активов и обязательств ООО «Лира» представлена следующим образом:

	<b>Справедливая стоимость, признанная при приобретении</b>
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	3
Процентные кредиты и займы	(5 903)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(59)
<b>Итого идентифицируемые чистые обязательства по справедливой стоимости</b>	<b>(5 959)</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 3. Приобретения и выбытия (продолжение)

##### Приобретение ООО «Ли́ра» (продолжение)

До момента приобретения 100% доли в уставном капитале ООО «Ли́ра» были заложены в качестве обеспечения по кредитному договору с акционером Группы. На момент совершения сделки справедливая стоимость приобретенных активов приблизительно равна нулю. В сущности, данное приобретение представляет собой признание обязательства в сумме 5 959 млн. руб. перед акционером Группы, которое было отражено как распределение акционеру в составе капитала.

##### Выбытие ООО «Ли́ра»

В сентябре 2016 года Группа продала 100% долей в уставном капитале компании ООО «Ли́ра» (г. Ростов-на-Дону) за номинальную цену 1 рубль. Данная сделка была согласована с акционером Группы и по сути представляет собой отказ от требования погашения ранее признанного обязательства перед акционером Группы, включая начисленные проценты, эффект от которого был отражен как взнос от акционера в составе капитала.

На дату выбытия балансовая стоимость чистых обязательств ООО «Ли́ра» составила:

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	9
Процентные кредиты и займы	(5 955)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(160)
<b>Выбывшие чистые обязательства</b>	<b>(6 106)</b>

#### 4. Арендный доход

Группа заключила договоры аренды в отношении объектов коммерческой недвижимости. Договоры аренды были заключены, в основном, на срок от пяти до семи лет и содержат условия, позволяющие пересматривать арендную плату в сторону повышения в соответствии с существующей конъюнктурой рынка. Некоторые договоры содержат условия, позволяющие их расторгнуть до истечения срока аренды.

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», ТРК «Лето», БЦ «Даниловский форт», гостиница «Пекин» и прочих объектов недвижимости за шесть месяцев по 30 июня 2017 г., составил 1 017 млн. руб., 574 млн. руб., 369 млн. руб., 339 млн. руб., 86 млн. руб. и 19 млн. руб., соответственно.

Доход, полученный от аренды объектов БЦ «SkyLight», ТРК «Лето», «ЦДМ на Лубянке», БЦ «Даниловский форт», гостиница «Пекин» и прочих объектов недвижимости за шесть месяцев по 30 июня 2016 г., составил 1 147 млн. руб., 854 млн. руб., 739 млн. руб., 301 млн. руб., 81 млн. руб. и 15 млн. руб., соответственно.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**5. Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации**

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Wine House». За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. по подписанным актам приема-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 2 236 млн. руб. и затраты в размере 1 676 млн. руб.

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию проект ЖК «Сады Пекина». За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. по подписанным актам приема-передачи нежилых помещений Группа признала выручку в размере 2 201 млн. руб. и затраты в размере 1 299 млн. руб.

В 2016 году Группа ввела в эксплуатацию 1 очередь проекта ЖК «Наследие». За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. по подписанным актам приема-передачи жилых и нежилых помещений Группа признала выручку в размере 273 млн. руб. и затраты в размере 220 млн. руб.

В декабре 2016 года Группа ввела в эксплуатацию 1-ю очередь проекта IQ-Квартал. За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. Группа признала выручку от реализации жилых и нежилых помещений проекта IQ-Квартал в размере 915 млн. руб. и затраты в размере 813 млн. руб.

За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа признала выручку в размере 328 млн. руб. и 219 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 297 млн. руб. и 170 млн. руб., соответственно, от реализации нежилых помещений в реконструируемом здании, являющимся частью проекта ЖК «WineHouse».

За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа признала выручку от реализации нежилых помещений апартаментов «Камелия» в размере 66 млн. руб. и 461 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 27 млн. руб. и 334 млн. руб., соответственно.

За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа признала выручку от реализации жилых и нежилых помещений проекта ЖК «Литератор» в размере 238 млн. руб. и 187 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 140 млн. руб. и 126 млн. руб., соответственно.

За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа признала выручку в размере 1 млн. руб. и 17 млн. руб., соответственно, и затраты в размере 0 млн. руб. и 14 млн. руб., соответственно, по проектам ЖК «Солнце», ЖК «Нахимовский» и ЖК «Мичуринский».

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2017 г.	2016 г.
Общая площадь, переданная покупателям (тыс. кв. м)	19,594	3,074
Площадь машиномест, переданных покупателям (тыс. кв. м)	1,933	0,939

Выручка от предоставления в пользование гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг за шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. в размере 286 млн. руб. и 256 млн. руб., соответственно, относится к гостинице «Swissotel Resort Сочи Камелия» и в размере 124 млн. руб. и 125 млн. руб., соответственно, – к гостинице «Пекин».

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**5. Выручка от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, от предоставления в пользование гостиничных номеров, прочих гостиничных услуг и от прочей реализации (продолжение)**

Прочая выручка от реализации за шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. представляет собой выручку, полученную в качестве агентского вознаграждения, в размере 32 млн. руб. и 40 млн. руб., соответственно.

**6. Административные расходы и расходы на продажу**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2017 г.	2016 г.
Расходы на содержание персонала	376	458
Расходы на рекламу	277	239
Консультационные и прочие профессиональные услуги	63	49
Расходы на компьютерное обеспечение	44	19
Услуги риэлторов	43	16
Амортизация	19	26
Услуги за систему резервации гостиничных номеров	13	11
Банковские услуги	9	10
Ремонт, техническое обслуживание и коммунальные услуги	9	7
Расходы на охрану	5	3
Услуги связи	4	4
Аренда помещений и земли	3	1
Прочее	24	29
	<b>889</b>	<b>872</b>

В течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа осуществила расходы в рамках проведения рекламных кампаний основных проектов и бренда «Галс».

**7. Прочие операционные доходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2017 г.	2016 г.
Прибыль от реализации инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	112	–
Восстановление резерва на достройку	81	–
Восстановление резерва предстоящих расходов	24	–
Штрафы, неустойки по договорам	9	184
Доход от списания кредиторской задолженности	2	137
Возврат налога на имущество	–	106
Возврат ранее списанной дебиторской задолженности	–	30
Прочее	57	50
	<b>285</b>	<b>507</b>

За шесть месяцев по 30 июня 2016 г. Группа признала доход в виде штрафов и пеней к получению в размере 132 млн. руб. за неисполнение одним из подрядчиков Группы обязательств, установленных условиями договора подряда.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**7. Прочие операционные доходы (продолжение)**

За шесть месяцев по 30 июня 2016 г. Группа признала доход в виде возврата налога на имущество в размере 21 млн. руб. воспользовавшись правом на применение льготы в виде ставки налога в размере 0% вместо 2,2% в отношении гаражей-стоянок, и 85 млн. руб. в связи со снижением кадастровой стоимости инвестиционной недвижимости. Группой были подготовлены и поданы уточненные декларации по налогу на имущество за предыдущие периоды.

**8. Прочие операционные расходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2017 г.	2016 г.
Списание дебиторской задолженности и прочих активов	355	94
Налоги, кроме налога на прибыль	337	208
Обесценение основных средств (Прим. 15)	–	139
Прочее	72	36
	<b>764</b>	<b>477</b>

За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа списала НДС к возмещению, дебиторскую задолженность и прочие активы в размере 0 млн. руб., 159 млн. руб. и 196 млн. руб. и 81 млн. руб., 7 млн. руб. и 6 млн. руб., соответственно.

**9. Финансовые доходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2017 г.	2016 г.
Проценты по банковским депозитам	757	1 007
Прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток	164	887
Проценты по займам выданным	5	–
	<b>926</b>	<b>1 894</b>

За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и по 30 июня 2016 г. прибыль по финансовым инструментам, переоцениваемым по справедливой стоимости через прибыль или убыток, в размере 164 млн. руб. и 887 млн. руб., соответственно, относится к встроенным производным инструментам, которые были выделены из договоров аренды.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**10. Финансовые расходы**

	За шесть месяцев по 30 июня (непроаудир.)	
	2017 г.	2016 г.
Проценты по банковским кредитам	2 966	3 940
За вычетом капитализированных сумм	(457)	(1 006)
Проценты по гарантийным депозитам арендаторов	18	22
Расходы по финансовой аренде	17	19
<b>Итого</b>	<b>2 544</b>	<b>2 975</b>

За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и активы, классифицированные как предназначенные для продажи на сумму 231 млн. руб., 211 млн. руб. и 15 млн. руб., соответственно.

За шесть месяцев по 30 июня 2016 г. Группа капитализировала проценты по банковским кредитам в составе стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости, недвижимости, предназначенной для продажи, и основных средств на сумму 492 млн. руб., 406 млн. руб. и 108 млн. руб., соответственно.

**11. Экономия/(расход) по налогу на прибыль**

Группа производит расчет экономии/(расходов) по налогу на прибыль за отчетный период с использованием налоговой ставки, которая будет применяться в отношении ожидаемой совокупной прибыли за год, т.е. расчетной среднегодовой эффективной ставки налога на прибыль, применяемой в отношении прибыли за промежуточный период до налогообложения.

Основные компоненты экономии/(расхода) по налогу на прибыль за шесть месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. включают в себя следующее:

	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
<b>Налог на прибыль</b>		
Текущие расходы по налогу на прибыль	(311)	(149)
Отложенные экономия/(расходы) по налогу на прибыль, связанные с возникновением и уменьшением сумм временных разниц	676	(222)
<b>Экономия/(расход) по налогу на прибыль</b>	<b>365</b>	<b>(371)</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**12. Завершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>32 695</b>	<b>44 456</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и изменения прочих капитализированных компонентов	(42)	121
Выбытие объектов (Прим. 7)	(2 238)	–
Изменения справедливой стоимости	(2 438)	(1 078)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>27 977</b>	<b>43 499</b>

Справедливая стоимость завершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из оценки их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО (IFRS) 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

По состоянию на 30 июня 2017 г., 31 декабря 2016 г., 30 июня 2016 г. и 1 января 2016 г. справедливая стоимость зданий, удерживаемых преимущественно для получения арендного дохода, с балансовой стоимостью 27 655 млн. руб., 32 210 млн. руб., 42 443 млн. руб. и 43 353 млн. руб., соответственно, определялась с применением доходного подхода.

По состоянию на 30 июня 2017 г., 31 декабря 2016 г., 30 июня 2016 г. и 1 января 2016 г. справедливая стоимость земли и зданий, удерживаемых для получения дохода от прироста стоимости в течение длительного периода времени, с балансовой стоимостью 322 млн. руб., 485 млн. руб., 1 056 млн. руб. и 1 103 млн. руб., соответственно, определялась с применением сравнительного подхода.

В феврале 2017 года Группа реализовала третьей стороне нежилые помещения Башни Б в БЦ «SkyLight» общей площадью 4 467,4 кв.м. Справедливая стоимость переданных помещений и связанных с ними обязательств, составили 2 081 млн. руб. и 1 246 млн. руб. соответственно. Финансовый результат от выбытия инвестиционной недвижимости отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 7).

В мае 2017 года Группа продала третьей стороне земельный участок, расположенный в г. Ялта, справедливая стоимость которого составляла 157 млн. руб. Финансовый результат от выбытия актива отражен в составе прочих операционных доходов консолидированного отчета о совокупном доходе (Примечание 7).

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**13. Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости**

	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>15 724</b>	<b>13 092</b>
Капитальные вложения в собственные объекты недвижимости и прочие капитализированные компоненты	1 558	422
Капитализированные проценты (Прим. 10)	231	492
Изменения справедливой стоимости	773	(1 204)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>18 286</b>	<b>12 802</b>

Справедливая стоимость незавершенных объектов инвестиционной недвижимости определялась исходя из их рыночной стоимости, как это предусмотрено МСФО (IFRS) 13. При проведении оценки рыночной стоимости оценщики руководствовались имеющимися знаниями о рынке и собственными профессиональными суждениями, а не только полагались на информацию о ранее заключенных сопоставимых сделках.

Оценка проводилась штатными оценщиками Группы, обладающими соответствующей профессиональной квалификацией и имеющими недавний опыт по проведению оценки объектов инвестиционной недвижимости аналогичной категории и с аналогичным месторасположением.

Для определения справедливой стоимости незавершенных объектов инвестиционной недвижимости применялся доходный подход.

**14. Инвестиции в совместное предприятие**

Инвестиции в совместное предприятие включали следующее:

Наименование	Страна регистрации	Место осуществления деятельности	Проект	Фактическая доля участия с правом голоса, %	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
ЗАО «Эквивалент»	Россия	Россия	«Невская ратуша»	50%	440	410
<b>Итого</b>					<b>440</b>	<b>410</b>

ЗАО «Эквивалент» осуществляет деятельность в сфере девелопмента объектов недвижимости. Основным проектом компании является объект «Невская Ратуша», административный и общественно-деловой комплекс в г. Санкт-Петербурге.

	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>410</b>	<b>394</b>
Доля в прибыли/(убытках) совместного предприятия, за вычетом налога, отраженная в консолидированном отчете о совокупном доходе	30	(100)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>440</b>	<b>294</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**14. Инвестиции в совместное предприятие (продолжение)**

Ниже представлена обобщенная финансовая информация о совместном предприятии, которая основывается на его финансовой отчетности согласно МСФО:

	<b>30 июня 2017 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2016 г.</b>
Внеоборотные активы	18 078	8 588
Оборотные активы	4 754	11 882
Долгосрочные обязательства	(1 870)	(1 678)
Краткосрочные обязательства	(20 082)	(17 972)
<b>Чистые активы</b>	<b>880</b>	<b>820</b>
Пропорциональная доля владения Группы	50%	50%
<b>Балансовая стоимость инвестиции</b>	<b>440</b>	<b>410</b>
	<b>За шесть месяцев по 30 июня 2017 г. (непроаудир.)</b>	<b>За шесть месяцев по 30 июня 2016 г. (непроаудир.)</b>
Прибыль/(убыток) за период	60	(200)
<b>Доля Группы в прибыли/(убытке) за период</b>	<b>30</b>	<b>(100)</b>

Группа не имеет условных обязательств в связи со своей долей участия в совместном предприятии, а совместное предприятие не имеет каких-либо условных обязательств, в отношении которых Группа несет условную ответственность.

Группа не брала на себя каких-либо обязательств капитального характера в связи со своей долей участия в совместном предприятии.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**15. Основные средства**

	Здания	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>7 995</b>	<b>701</b>	–	<b>8 696</b>
Поступления	18	21	–	39
Реклассификация между группами объектов	37	(37)	–	–
Выбытия	–	(21)	–	(21)
<b>На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)</b>	<b>8 050</b>	<b>664</b>	–	<b>8 714</b>
<b>Амортизация и обесценение</b>				
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>(6 116)</b>	<b>(480)</b>	–	<b>(6 596)</b>
Начисленная амортизация за период	(33)	(60)	–	(93)
Реклассификация между группами объектов	(34)	34	–	–
Выбытия	–	13	–	13
<b>На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)</b>	<b>(6 183)</b>	<b>(493)</b>	–	<b>(6 676)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)</b>	<b>1 867</b>	<b>171</b>	–	<b>2 038</b>
<b>На 1 января 2017 г.</b>	<b>1 879</b>	<b>221</b>	–	<b>2 100</b>
	Здания	Прочее	Незавершенное строительство	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
<b>На 1 января 2016 г.</b>	<b>7 736</b>	<b>718</b>	<b>1 192</b>	<b>9 646</b>
Поступления	139	26	27	192
Выбытия	–	(14)	–	(14)
Перевод в категорию «недвижимость, предназначенная для продажи» (Прим. 17)	–	–	(1 219)	(1 219)
<b>На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)</b>	<b>7 875</b>	<b>730</b>	–	<b>8 605</b>
<b>Амортизация и обесценение</b>				
<b>На 1 января 2016 г.</b>	<b>(6 043)</b>	<b>(358)</b>	–	<b>(6 401)</b>
Начисленная амортизация за период	(33)	(79)	–	(112)
Обесценение (Прим. 8)	(139)	–	–	(139)
Выбытия	–	12	–	12
<b>На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)</b>	<b>(6 215)</b>	<b>(425)</b>	–	<b>(6 640)</b>
<b>Остаточная стоимость</b>				
<b>На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)</b>	<b>1 660</b>	<b>305</b>	–	<b>1 965</b>
<b>На 1 января 2016 г.</b>	<b>1 693</b>	<b>360</b>	<b>1 192</b>	<b>3 245</b>

Затраты по займам, капитализированные в течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г., составили 0 млн. руб. и 108 млн. руб., соответственно (Примечание 10).

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 15. Основные средства (продолжение)

##### «Swissotel Resort Сочи Камелия»

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа провела тест на обесценение гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. По состоянию на 30 июня 2017 г. балансовая стоимость объекта не превышала его возмещаемую стоимость, соответственно, обесценения не было. За шесть месяцев по 30 июня 2016 г. Группа признала убытки от обесценения в размере 41 млн. руб., соответственно, которые включены в состав прочих операционных расходов (Примечание 8).

Признание обесценения за шесть месяцев по 30 июня 2016 г. было вызвано следующими основными событиями и обстоятельствами:

- ▶ понесены дополнительные затраты для удовлетворения требований покупателей;
- ▶ будущие денежные потоки от аренды гостиничных номеров были снижены в связи с изменением рыночной конъюнктуры.

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы «Swissotel Resort Сочи Камелия» по состоянию на 30 июня 2017 г.:

- ▶ Ставка дисконтирования (до налога) – 15% (15% при оценке стоимости на 31 декабря 2016 г. и на 30 июня 2016 г.);
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2017 года по 2021 год, в котором гостиницу предполагается продать (с 2017 года по 2021 год при оценке стоимости на 31 декабря 2016 г. и с 2016 по 2018 год при оценке на 30 июня 2016 г.);
- ▶ Ставка капитализации – 12% (12% при оценке стоимости на 31 декабря 2016 г. и на 30 июня 2016 г.).

##### «Sheraton Rostov-on-Don Hotel»

По состоянию на 30 июня 2016 г. Группа провела тест на обесценение гостиницы «Sheraton Rostov-on-Don Hotel» и определила его возмещаемую стоимость как стоимость от использования. В результате Группа признала убытки от обесценения в размере 98 млн. руб., которые включены в состав прочих операционных расходов (Примечание 8). В сентябре 2016 года гостиница «Sheraton Rostov-on-Don Hotel» была продана (Примечание 3).

Ниже приведены существенные допущения, принятые при оценке стоимости от использования гостиницы «Sheraton Rostov-on-Don Hotel» по состоянию на 30 июня 2016 г.:

- ▶ Ставка дисконтирования (до налога) – 16%;
- ▶ Период эксплуатации гостиницы – с 2017 года по 2022 год, в котором гостиницу предполагается продать;
- ▶ Ставка капитализации – 12%.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**15. Основные средства (продолжение)**

**IQ-квартал**

В течение шести месяцев по 30 июня 2016 г. Группа перевела затраты в незавершенном строительстве, относящиеся к проекту «IQ-квартал», в размере 1 219 млн. руб. из категории «основные средства» в категорию «недвижимость, предназначенная для продажи» в связи с изменением концепции проекта и сменой назначения строящейся гостиницы на апартаменты, предназначенные для продажи.

**16. Нематериальные активы**

Нематериальные активы включали следующее:

	Гудвил	Права на строи- тельство	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
На 1 января 2017 г.	92	675	5	772
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	92	675	5	772
<b>Амортизация и обесценение</b>				
На 1 января 2017 г.	–	(227)	(5)	(232)
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	–	(227)	(5)	(232)
<b>Остаточная стоимость</b>				
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	92	448	–	540
На 1 января 2017 г.	92	448	–	540

	Гудвил	Права на строи- тельство	Прочее	Итого
<b>Первоначальная стоимость</b>				
На 1 января 2016 г.	92	675	5	772
На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)	92	675	5	772
<b>Амортизация и обесценение</b>				
На 1 января 2016 г.	–	(222)	(5)	(227)
На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)	–	(222)	(5)	(227)
<b>Остаточная стоимость</b>				
На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)	92	453	–	545
На 1 января 2016 г.	92	453	–	545



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**17. Недвижимость, предназначенная для продажи**

	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
<b>На 1 января</b>	<b>39 252</b>	<b>30 906</b>
Понесенные затраты на строительство	4 244	5 398
Капитализированные проценты	211	406
Перевод из категории «основные средства» (Прим. 15)	–	1 219
Реализованные объекты (Прим. 5)	(4 472)	(644)
<b>На 30 июня (непроаудир.)</b>	<b>39 235</b>	<b>37 285</b>

В течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа провела проверку недвижимости, предназначенной для продажи, на предмет возможности возмещения ее стоимости. По итогам проведенной проверки в течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. балансовая стоимость недвижимости, предназначенной для продажи, не превышала чистую стоимость реализации.

В течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. Группа капитализировала затраты на содержание персонала в сумме 179 млн. руб. и 189 млн. руб., соответственно, в составе стоимости недвижимости, предназначенной для продажи.

**18. Дебиторская задолженность по основной деятельности, прочая дебиторская задолженность и прочие финансовые активы**

	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
<b>Дебиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Дебиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	217	247
	<b>217</b>	<b>247</b>
<b>Прочая дебиторская задолженность</b>		
Прочая дебиторская задолженность – третьи стороны	773	719
Прочая дебиторская задолженность – связанные стороны	–	20
	<b>773</b>	<b>739</b>
	<b>990</b>	<b>986</b>
<b>Прочие оборотные финансовые активы</b>		
Вексель к получению – связанные стороны	101	96
Займы выданные – третьи стороны	6	6
Займы выданные – связанные стороны	–	2
	<b>107</b>	<b>104</b>

Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность не являются ни просроченными, ни обесцененными. Группа не имеет полученного обеспечения в отношении дебиторской задолженности.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**19. Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи**

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи, на общую сумму 427 млн. руб. и 427 млн. руб., соответственно, включали инвестиции в некотирующиеся доли участия в капитале.

**20. Денежные средства и краткосрочные депозиты**

	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
Денежные средства на счетах в банках и в кассе	843	467
Краткосрочные депозиты	13 681	20 184
	<b>14 524</b>	<b>20 651</b>

По состоянию на 30 июня 2017 г. денежные средства и краткосрочные депозиты были размещены следующим образом: 14 523 млн. руб. в банке ВТБ (на 31 декабря 2016 г.: 20 647 млн. руб.) и 1 млн. руб. в прочих банках (на 31 декабря 2016 г.: 4 млн. руб.).

Краткосрочные депозиты размещаются на различные сроки (от одного дня до трех месяцев) в зависимости от потребностей Группы в денежных средствах. По состоянию на 30 июня 2017 г. средневзвешенная процентная ставка по вкладам «до востребования» составляла 8,7% (на 31 декабря 2016 г.: 9,6%).

Банку ВТБ по состоянию на 30 июня 2017 г. агентством Moody's присвоен кредитный рейтинг Ba1 (на 31 декабря 2016 г. – Ba1).

**21. Прочие нефинансовые активы**

	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
<b>Прочие внеоборотные активы</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов инвестиционной недвижимости	2 867	2 017
Авансы, выданные под строительство основных средств	11	130
	<b>2 878</b>	<b>2 147</b>
<b>Прочие оборотные активы</b>		
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации больше года	1 671	1 196
Авансы, выданные под строительство объектов недвижимости, предназначенной для продажи, с периодом реализации в течение года	2 506	2 913
Авансовые платежи по налогам	163	120
Прочие оборотные нефинансовые активы	1 156	315
	<b>5 496</b>	<b>4 544</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 22. Активы и обязательства, классифицированные как предназначенные для продажи

В четвертом квартале 2016 года руководство Группы приняло решение о продаже торгового-развлекательного комплекса «Лето», находящегося на Пулковском шоссе в г. Санкт-Петербург. и заключила договор с покупателем о продаже объекта. В связи с чем, активы и обязательства на 31 декабря 2016 г. в сумме 9 544 млн. руб. (включая инвестиционную недвижимость в сумме 9 056 млн. руб.) и 1 299 млн. руб., соответственно, были представлены в составе активов и обязательств, классифицированных как предназначенные для продажи. Данные активы и обязательства включены в состав сегмента «Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду» (Примечание 31).

В марте 2017 года Группа завершила сделку по реализации торгового-развлекательного комплекса «Лето» (Примечание 3).

В ноябре 2016 года руководством Группы принято решение о продаже части площадей, расположенных в подземной части проекта IQ-квартал, разрешение на ввод в эксплуатацию которой было получено в декабре 2016 года. По состоянию на 31 декабря 2016 г. актив справедливой стоимостью 263 млн. руб., отраженный в составе инвестиционной недвижимости, был переведен в состав активов, классифицированных как предназначенные для продажи. По состоянию на 30 июня 2017 г. справедливая стоимость актива составила 324 млн. руб.

#### 23. Капитал

По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. общее количество выпущенных Компанией обыкновенных акций и акций, находящихся в обращении, составляло 11 217 094 штуки и 11 211 534 штуки, соответственно. Номинальная стоимость одной акции составляет 50 руб.

Сверка количества объявленных, выпущенных и находящихся в обращении акций по состоянию на начало и конец шестимесячного периода по 30 июня 2017 г. и 30 июня 2016 г. представлена ниже:

	Итого объявленные и выпущенные акции	Собственные акции, выкупленные у акционеров	Итого объявленные, выпущенные и находящиеся в обращении акции
	тыс. штук	тыс. штук	тыс. штук
На 1 января 2017 г.	11 217	(5)	11 212
На 30 июня 2017 г. (непроаудир.)	11 217	(5)	11 212
На 1 января 2016 г.	11 217	(5)	11 212
На 30 июня 2016 г. (непроаудир.)	11 217	(5)	11 212

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**24. Процентные кредиты и займы**

	Процентная ставка, %	Срок погашения	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
<b>Краткосрочные процентные кредиты, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2020 г.	7 400	7 212
ВТБ	9,5%	2017 г.	17 904	30 474
ВТБ	10,0%	2023 г.	4 594	4 387
			<b>29 898</b>	<b>42 073</b>
<b>Краткосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон</b>				
Emmamax International N.V.	8,26%	2018 г.	2 969	
Прочие третьи стороны	Различные	Различные	210	14
			<b>3 179</b>	<b>14</b>
<b>Итого краткосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>33 077</b>	<b>42 087</b>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от связанных сторон</b>				
ВТБ	9,5%	2021 г.	31 220	30 325
ВТБ	9,5%	2018-2021 гг.	9 659	9 320
ВТБ	9,5%	2020 г.	14 061	14 061
ВТБ	9,5%	2022 г.	5 036	4 867
ВТБ	9,5%	2026-2028 гг.	2 416	2 316
ВТБ	8,0%	2023 г.	2 367	2 323
			<b>65 216</b>	<b>63 212</b>
<b>Долгосрочные процентные кредиты и займы, полученные от третьих сторон</b>				
Emmamax International N.V.	8,26%	2018 г.	–	2 905
			–	<b>2 905</b>
<b>Итого долгосрочные процентные кредиты и займы</b>			<b>65 216</b>	<b>66 117</b>
<b>Итого процентные кредиты и займы</b>			<b>98 293</b>	<b>108 204</b>

График погашения задолженности на 30 июня 2017 г. представлен следующим образом:

**За год по 30 июня**

2018 г.	33 077
2019 г.	229
2020 г.	222
2021 г.	15 338
2022 г.	44 644
2024 г.	2 367
2026 г.	636
2027 г.	210
2028 г.	1 570
<b>Итого</b>	<b>98 293</b>

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 24. Процентные кредиты и займы (продолжение)

##### ВТБ

В мае 2010 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии сроком на четыре года на сумму до 557 млн. руб. для финансирования проекта «ЦДМ на Лубянке». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. В октябре 2010 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по договору с 557 млн. руб. до 5 780 млн. руб. и продлении срока погашения с мая 2014 года по январь 2019 года. В мае 2014 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении кредитного лимита по договору с 5 780 млн. руб. до 9 710 млн. руб. и продлении срока погашения с января 2019 года по сентябрь 2021 года. По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была использована на сумму 7 944 млн. руб. По состоянию 30 июня 2017 г. Группа потеряла право на привлечение средств в рамках кредитной линии по неиспользованной сумме.

В июне 2014 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 2 047 млн. руб. с целью финансирования проекта «Искра-Парк». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в июне 2021 года. По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была использована на сумму 520 млн. руб. По состоянию на 30 июня 2017 г. Группа потеряла право на привлечение средств в рамках кредитной линии по неиспользованной сумме.

В марте 2013 года Группа подписала с ВТБ кредитный договор на открытие новой кредитной линии в размере 3 600 млн. руб. с целью финансирования проекта «Искра-Парк». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в марте 2022 года. По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована.

В сентябре 2011 года Группа подписала договор об открытии кредитной линии на сумму до 5 000 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5%. Срок погашения наступает в декабре 2020 г. В июле 2012 года Группа пришла к соглашению с ВТБ об увеличении лимита по кредитной линии до 6 200 млн. руб. В мае 2013 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность об увеличении корпоративного кредитного лимита с 6 200 млн. руб. до 9 600 млн. руб., предназначенного для поддержания текущей деятельности, а также проектного финансирования. По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 24. Процентные кредиты и займы (продолжение)

##### ВТБ (продолжение)

В мае 2013 года Группа подписала с ВТБ договор на открытие новой кредитной линии в размере 9 008 млн. руб. с целью финансирования проекта «IQ-квартал». Процентная ставка по кредитной линии составляет 10,00% годовых. В декабре 2015 года между Группой и ВТБ была достигнута договоренность о продлении срока погашения с ноября 2015 года по декабрь 2023 года. Соответствующее дополнительное соглашение вступает в силу с даты его государственной регистрации в Росреестре, состоявшейся 17 февраля 2016 г. В результате договоренности о продлении срока погашения задолженности произошла значительная модификация их условий. Эта модификация была учтена как погашение первоначальных финансовых обязательств и признание новых финансовых обязательств. В течение 2016 года разница между балансовой стоимостью погашенных финансовых обязательств и справедливой стоимостью новых финансовых обязательств в сумме 1 060 млн. руб. была признана в составе капитала. По состоянию на 30 июня 2017 г., и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была использована на сумму 8 742 млн. руб. По условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. Некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены, в результате задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы по состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г.

В 2008 году Группа подписала с ВТБ договор на открытие кредитной линии в размере 4 000 млн. руб. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. Срок погашения наступает в 2020 году. По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. По условиям договора Группа обязана соблюдать определенные ограничительные условия, установленные ВТБ, нарушение которых может привести к возможности ВТБ потребовать досрочного погашения задолженности. Некоторые ограничительные условия, установленные договором, были нарушены, в результате задолженность по кредиту была отражена в составе краткосрочных обязательств Группы по состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г.

В августе 2007 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии в размере 13 970 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. В течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. Группа погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 7 320 млн. руб.

В ноябре 2007 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии в размере 5 588 млн. руб. для финансирования текущей деятельности. Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. В течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. Группа погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 5 588 млн. руб.

В апреле 2011 года Группа подписала с ВТБ договор об открытии кредитной линии в размере 2 740 млн. руб. с целью финансирования проекта «IQ-квартал». Процентная ставка по кредитной линии составляет 9,5% годовых. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. кредитная линия была полностью использована. В течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. Группа погасила задолженность в рамках данной кредитной линии в части основного долга в размере 92 млн. руб.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**25. Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность**

	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
<b>Краткосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Гарантийные удержания	1 122	1 235
Кредиторская задолженность по основной деятельности – третьи стороны	495	555
	<b>1 617</b>	<b>1 790</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Задолженность по оплате труда	296	220
Задолженность по налогам	1 239	1 758
Прочая кредиторская задолженность – третьи стороны	478	916
Обязательства по финансовой аренде	13	17
	<b>2 026</b>	<b>2 911</b>
	<b>3 643</b>	<b>4 701</b>
<b>Долгосрочные финансовые обязательства</b>		
<b>Кредиторская задолженность по основной деятельности</b>		
Гарантийные удержания	319	229
	<b>319</b>	<b>229</b>
<b>Прочая кредиторская задолженность</b>		
Обязательства по финансовой аренде	217	218
	<b>217</b>	<b>218</b>
	<b>536</b>	<b>447</b>

Гарантийные удержания представляют собой суммы, полученные от подрядчиков и удерживаемые Группой до момента завершения строительства объектов Группы и исполнения подрядчиками своих обязательств в отношении данных объектов.

**26. Прочие нефинансовые обязательства**

	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
<b>Долгосрочные обязательства</b>		
Авансы по проекту «Искра-парк»	1 400	1 400
Авансы от покупателей	–	1 011
Отложенный арендный доход	60	87
	<b>1 460</b>	<b>2 498</b>
<b>Краткосрочные обязательства</b>		
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения более 1 года	4 922	2 717
Авансы от государственных органов со сроком погашения более 1 года	1 659	1 659
Авансы от покупателей и заказчиков со сроком погашения до 1 года	32 384	34 759
	<b>38 965</b>	<b>39 135</b>

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**27. Встроенные производные финансовые инструменты**

В 2013 году Группа заключила долгосрочные договоры аренды нежилых помещений, размер арендных платежей по которым установлен в валюте, отличной от функциональной валюты обеих сторон соглашения. В соответствии с условиями указанных соглашений платежи осуществляются арендаторами в российских рублях по курсу в пределах валютного коридора, установленного договором, что говорит о наличии валютных производных инструментов, встроенных в договоры аренды.

Справедливая стоимость встроенных производных инструментов по состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. составила 402 млн. руб. и 1 907 млн. руб., соответственно.

**28. Справедливая стоимость финансовых активов и финансовых обязательств**

Ниже представлено сравнение балансовой и справедливой стоимости финансовых инструментов Группы, отраженных в консолидированной финансовой отчетности в разрезе классов.

	Балансовая стоимость		Справедливая стоимость	
	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	31 декабря 2016 г.
<b>Финансовые активы</b>				
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	427	427	427	427
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность	990	986	990	986
Займы выданные и векселя полученные	107	104	107	104
Денежные средства и краткосрочные депозиты	14 524	20 651	14 524	20 651
	<b>16 048</b>	<b>22 168</b>	<b>16 048</b>	<b>22 168</b>
<b>Финансовые обязательства</b>				
Кредиты с фиксированной процентной ставкой	(98 293)	(108 204)	(89 055)	(97 938)
Кредиторская задолженность по основной деятельности и прочая кредиторская задолженность	(2 940)	(3 390)	(2 940)	(3 390)
Встроенные производные финансовые инструменты	(402)	(1 907)	(402)	(1 907)
Гарантийные депозиты от арендаторов	(543)	(505)	(543)	(505)
	<b>(102 178)</b>	<b>(114 006)</b>	<b>(92 940)</b>	<b>(103 740)</b>

Справедливая стоимость займов с фиксированной процентной ставкой определяется путем дисконтирования будущих денежных потоков с использованием ставок, действующих на момент расчета в отношении займов, полученных на тех же условиях (по состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. ставка примерно составила 9,5%), с учетом оставшихся сроков погашения. Балансовая стоимость кредитов и займов с фиксированной ставкой на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. учитывается по амортизированной стоимости.

Справедливая стоимость прочих финансовых активов и обязательств приблизительно равна их балансовой стоимости.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Оценка справедливой стоимости**

В таблице ниже представлена иерархия источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств Группы.

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 30 июня 2017 г.:

	Дата оценки	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдае- мых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые активы</b>					
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	<b>427</b>	–	–	427
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	<b>27 977</b>	–	–	27 977
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 13)	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	<b>18 286</b>	–	–	18 286
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Прим. 27)	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	<b>402</b>	–	–	402
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Прим. 28)</b>					
Процентные кредиты и займы	30 июня 2017 г. (непроаудир.)	<b>89 055</b>	–	–	89 055

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Оценка справедливой стоимости (продолжение)**

Раскрытие количественной информации об иерархии источников оценок справедливой стоимости активов и обязательств по состоянию на 31 декабря 2016 г.:

	Дата оценки	Итого	Оценка справедливой стоимости с использованием		
			Котировок на активном рынке (Уровень 1)	Существенных наблюдаемых исходных данных (Уровень 2)	Существенных ненаблюдае- мых исходных данных (Уровень 3)
<b>Активы, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые активы</b>					
Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи	31 декабря 2016 г.	427	–	–	427
<b>Инвестиционная недвижимость</b>					
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 12)	31 декабря 2016 г.	32 695	–	–	32 695
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости (Прим. 13)	31 декабря 2016 г.	15 724	–	–	15 724
<b>Обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости</b>					
<b>Финансовые обязательства, оцениваемые по справедливой стоимости через прибыль или убыток</b>					
Встроенные производные финансовые инструменты (Прим. 27)	31 декабря 2016 г.	1 907	–	–	1 907
<b>Обязательства, справедливая стоимость которых раскрывается (Прим. 28)</b>					
Процентные кредиты и займы	31 декабря 2016 г.	97 938	–	–	97 938

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Оценка справедливой стоимости (продолжение)**

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 30 июня 2017 г.:

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
<b>Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи</b>				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-15,5% (14,7%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (726) млн. руб. и 760 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,4%-4,5% (4,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 098 млн. руб. и (1 843) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-13,0% (11,3%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 250) млн. руб. и 1 513 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-16,8% (15,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (714) млн. руб. и 764 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,3%-4,4% (4,3%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 472 млн. руб. и (2 095) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	11,0%-11,5% (11,25%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (720) млн. руб. и 860 млн. руб., соответственно
<b>Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи</b>				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 47 млн. руб. и (47) млн. руб., соответственно
<b>Встроенные производные финансовые инструменты</b>				
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США	59,09 руб. / доллар США	Увеличение на 20% / (снижение) на 20% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 298 млн. руб. и (249) млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**29. Оценка справедливой стоимости (продолжение)**

Описание значительных ненаблюдаемых исходных данных для оценки по состоянию на 31 декабря 2016 г.

	Методика оценки	Значительные ненаблюдаемые исходные данные	Диапазон (средне-взвешенное значение)	Чувствительность справедливой стоимости к исходным данным
<b>Инвестиционная недвижимость и активы, классифицированные как предназначенные для продажи</b>				
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,0%-15,5% (14,8%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (857) млн. руб. и 900 млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,4%-4,5% (4,5%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 318 млн. руб. и (2 003) млн. руб., соответственно
Завершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	10,0%-13,0% (11,3%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (1 284) млн. руб. и 1 555 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Ставка дисконтирования	14,1%-18,0% (16,1%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (713) млн. руб. и 764 млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Индексация арендной платы в год	4,3%-4,4% (4,4%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 3% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 2 693 млн. руб. и (2 225) млн. руб., соответственно
Незавершенные объекты инвестиционной недвижимости	Метод ДДП	Терминальная ставка капитализации	11,0%-11,5% (11,25%)	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 1% приведет к (уменьшению)/увеличению справедливой стоимости на (690) млн. руб. и 825 млн. руб., соответственно
<b>Финансовые активы, имеющиеся в наличии для продажи</b>				
Долевые инструменты	Сравнительный подход	Цена продажи земельного участка, принадлежащего объекту инвестирования	0,2-0,892	Увеличение/(снижение) базисных пунктов на 10% приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 47 млн. руб. и (47) млн. руб., соответственно
<b>Встроенные производные финансовые инструменты</b>				
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс доллара США	60,66 руб. / доллар США	Увеличение на 20% / (снижение) на 20% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 929 млн. руб. и (869) млн. руб., соответственно
Валютные производные инструменты, встроенные в договоры аренды	Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза	Курс евро	63,81 руб. / евро	Увеличение на 20% / (снижение) на 20% базисных пунктов приведет к увеличению/(уменьшению) справедливой стоимости на 1 млн. руб. и ноль млн. руб., соответственно

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**30. Операции со связанными сторонами**

В таблице ниже представлена информация об операциях со связанными сторонами за шесть месяцев по 30 июня:

Операции со связанными сторонами	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
<b>Проценты по кредитам, полученным от акционера</b>		
Проценты по кредитам, полученным от ВТБ	2 901	3 889
	<b>2 901</b>	<b>3 889</b>
<b>Процентный доход по операциям с акционером</b>		
Процентный доход, полученный от ВТБ	762	1 007
	<b>762</b>	<b>1 007</b>
	<b>30 июня 2017 г. (непроаудир.)</b>	<b>31 декабря 2016 г.</b>
<b>Средства акционеров</b>		
Денежные средства и краткосрочные депозиты в ВТБ	14 523	20 647
Дебиторская задолженность по основной деятельности и прочая дебиторская задолженность ВТБ	–	20
Прочие финансовые активы	101	96
Активы, классифицированные как предназначенные для продажи	–	392
	<b>14 624</b>	<b>21 155</b>
<b>Задолженность акционеров</b>		
Кредиты и займы, полученные от ВТБ	95 114	105 285
	<b>95 114</b>	<b>105 285</b>

Ниже перечислены основные связанные стороны, сделки и остатки по операциям с которыми представлены в отчетном периоде:

- ▶ материнская компания Группы – ВТБ.

Информация об обеспечении по кредитам, полученным Группой от ВТБ, представлена в Примечании 32.

Операции со связанными сторонами проводились на условиях, эквивалентных рыночным условиям.

Вознаграждение ключевого управленческого персонала Группы за шесть месяцев по 30 июня:

	2017 год (непроаудир.)	2016 год (непроаудир.)
Краткосрочные выплаты работникам	57	70
Прочие долгосрочные выплаты	9	11

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 31. Информация по сегментам

Для целей управления в Группе выделены операционные сегменты, исходя из различных классов недвижимости. В течение шести месяцев по 30 июня 2017 г. было определено пять отчетных сегментов:

- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, готовая к использованию покупателем (ЖК «Нахимовский», ЖК «Мичуринский», ЖК «Солнце», ЖК «Литератор», проект «Камелия» (апартаменты), ЖК «Wine House» (реконструкция), ЖК «Wine House» (новое строительство), ЖК «Сады Пекина», ЖК «Наследие» (1 очередь), проект «IQ-квартал» (апартаменты));
- ▶ Недвижимость, предназначенная для продажи, в стадии строительства (ЖК «Наследие» (2 очередь), ЖК «Театральный дом», проект «Искра-Парк» (апартаменты), ЖК «Достояние»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость в стадии строительства (основные проекты – «IQ-квартал», «Искра-Парк»);
- ▶ Инвестиционная недвижимость, переданная в операционную аренду (БЦ «Даниловский форт», БЦ «SkyLight», «ЦДМ на Лубянке», ТРК «Лето»);
- ▶ Гостиничная недвижимость – апартаменты для сдачи в аренду (гостиница «Пекин», гостиница «Swissotel Resort Сочи Камелия»).

Для целей принятия решений по распределению ресурсов и оценки эффективности деятельности руководство осуществляет отдельный мониторинг результатов операционной деятельности указанных подразделений. Эффективность деятельности сегмента оценивается исходя из результатов операционной деятельности, как определено ниже. Указанный показатель эффективности рассчитывается на основе данных, отличающихся от представленных в консолидированной финансовой отчетности по МСФО в связи с тем, что консолидированная финансовая отчетность по МСФО составляется по принципу начисления, а управленческая отчетность – по кассовому методу.

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**31. Информация по сегментам (продолжение)**

В следующих таблицах представлены показатели выручки и финансовых результатов сегментов по данным управленческой отчетности в соответствии с МСФО (IFRS) 8, а также сверка выручки и финансовых результатов сегментов, использованных руководством при принятии решений, с выручкой и убытком до налогообложения, отраженными в консолидированной финансовой отчетности по МСФО:

**За шестимесячный период, завершившийся 30 июня 2017 г.**

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Выручка сегмента</b>	3 382	3 585	–	2 640	–	243	9 850
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	187
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	–	–	–	–	–	–	10 037

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Финансовый результат сегмента</b>	451	(472)	(2 744)	1 637	–	89	(1 039)
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	954
<b>Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	–	–	–	–	–	–	(85)

ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

31. Информация по сегментам (продолжение)

За шестимесячный период, завершившийся 30 июня 2016 г.

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Выручка сегмента</b>	638	5 872	–	5 027	–	508	12 045
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(7 603)
<b>Выручка согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО*</b>	–	–	–	–	–	–	4 442

	Недвижимость, предназначенная для продажи		Инвестиционная недвижимость		Гостиничная недвижимость		Итого
	Готовая к использованию покупателем	В стадии строительства	В стадии строительства	Переданная в операционную аренду	В стадии строительства	Апартаменты для сдачи в аренду	
<b>Финансовый результат сегмента</b>	394	(2 966)	(146)	3 092	(17)	(330)	27
Принцип начисления по сравнению с кассовым методом	–	–	–	–	–	–	(1 041)
<b>Убыток до налогообложения согласно консолидированной финансовой отчетности по МСФО**</b>	–	–	–	–	–	–	(1 014)

\* Включая арендный доход, выручку от реализации активов, классифицированных как предназначенные для продажи, выручку от реализации инвестиционной недвижимости, выручку от реализации недвижимости, предназначенной для продажи, выручку от продажи гостиничных номеров и прочих гостиничных услуг и прочую выручку от реализации по консолидированному отчету о совокупном доходе.

\*\* Включая прибыль/(убыток) от изменения справедливой стоимости объектов инвестиционной недвижимости и другие корректировки.

32. Гарантии и залоги

Гарантии качества работ

По условиям контрактов Группа несет ответственность за качество строительных работ после даты передачи заказчику соответствующего объекта (в обычном случае в течение 2 лет с момента его передачи). Исходя из имеющегося опыта урегулирования претензий в рамках гарантийного обслуживания, размер которых был несущественным, по данным гарантиям в консолидированной финансовой отчетности Группы резервы не начислялись.



ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной  
финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

**32. Гарантии и залоги (продолжение)**

**Залоги**

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. обыкновенные акции ряда предприятий Группы находились в залоге:

Компания Группы	Проекты	30 июня 2017 г.		31 декабря 2016 г.	
		Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций	Количество акций, переданных в залог	Доля акций, переданных в залог, от общего количества акций
АО «Лубянка-Девелопмент»	«ЦДМ на Лубянке»	22 004 320	100%	22 004 320	100%
ОАО «Система-Темп»	ул. Большая Татарская, 35	4 680 000	100%	4 680 000	100%
ОАО «Бэйджинг-Инвест»	ЖК «Сады Пекина»	–	–	1 350	90%
ЗАО «Экспериментальный завод напитков в Хамовниках»	ЖК «Литератор»	100	100%	100	100%
ЗАО «Кунцево-Инвест»	Кунцево, ЖК «Солнце»	–	–	5 000	100%
ЗАО «Галс-Технопарк»	«Театральный дом»	–	–	3 782 000	100%
ЗАО «СтройПромОбъект»	«Театральный дом»	–	–	10 000	100%
ЗАО «Эквивалент»	«Невская ратуша»	500	50%	500	50%
Citer Invest B.V.	«IQ-квартал»	101	50% + 1 акция	101	50% + 1 акция
ЗАО «Пансионат «Камелия»	«Камелия»	13 000	100%	13 000	100%

По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог 100% долей ООО «Искра-Парк» в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 3 600 млн. руб. и 3 600 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог «ЦДМ на Лубянке» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 12 015 млн. руб. и 13 553 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 7 190 млн. руб. и 7 190 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог БЦ «Даниловский Форт» (завершенный объект инвестиционной недвижимости) балансовой стоимостью 3 744 млн. руб. и 3 789 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 18 508 млн. руб. и 18 508 млн. руб., соответственно.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### **32. Гарантии и залоги (продолжение)**

##### **Залоги (продолжение)**

По состоянию на 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог ТРК «Лето» (завершенный объект инвестиционной недвижимости, классифицированный как активы, предназначенные для продажи) балансовой стоимостью 9 056 млн. руб., и офисное здание на ул. Б. Татарская (основные средства) балансовой стоимостью 146 млн. руб. в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 1 979 млн. руб. По состоянию на 31 декабря 2016 г. задолженность в рамках данного кредита была полностью погашена. Факт прекращения действия залога был зарегистрирован в феврале 2017 года.

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог «IQ-квартал» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости, недвижимость, предназначенная для продажи и активы, классифицированные как предназначенные для продажи) балансовой стоимостью 14 384 млн. руб., 11 950 млн. руб., и 324 млн. руб., соответственно, и 12 243 млн. руб., 11 717 млн. руб., и 263 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 4 174 млн. руб. и 4 174 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог проект «Камелия» (основные средства и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 256 млн. руб. и 49 млн. руб., соответственно, и 256 млн. руб. и 75 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 2 064 млн. руб. и 2 136 млн. руб., соответственно.

По состоянию на 30 июня 2017 г. и 31 декабря 2016 г. Группа передала в залог объект «Искра-Парк» (незавершенный объект инвестиционной недвижимости и недвижимость, предназначенная для продажи) балансовой стоимостью 3 902 млн. руб. и 3 419 млн. руб., соответственно, и 3 481 млн. руб. и 2 667 млн. руб., соответственно, в качестве обеспечения по кредиту ВТБ (основная сумма долга без учета процентов начисленных) в размере 470 млн. руб. и 470 млн. руб., соответственно.

#### **33. Договорные и условные обязательства**

##### **Условия ведения деятельности в Российской Федерации**

В России продолжают экономические реформы и развитие правовой, налоговой и административной инфраструктуры, которая отвечала бы требованиям рыночной экономики. Стабильность российской экономики в будущем будет во многом зависеть от хода этих реформ, а также от эффективности предпринимаемых правительством мер в сфере экономики, финансовой и денежно-кредитной политики.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### 33. Договорные и условные обязательства (продолжение)

##### Условия ведения деятельности в Российской Федерации (продолжение)

Негативное влияние на российскую экономику оказывают снижение цен на нефть и санкции, введенные против России некоторыми странами. Процентные ставки в рублях остаются высокими. Совокупность этих факторов привела к снижению доступности капитала и увеличению его стоимости, а также к повышению неопределенности относительно дальнейшего экономического роста, что может негативно повлиять на финансовое положение, результаты деятельности и экономические перспективы Группы. Руководство Группы считает, что оно предпринимает надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости Группы в текущих условиях

##### **Налогообложение**

Возможные обязательства, определенные руководством по состоянию на 30 июня 2017 г. как обязательства, в отношении которых допускается различная интерпретация налогового законодательства и прочих постановлений, и не начисленные в настоящей промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности, могут составлять около 1 888 млн. руб. (31 декабря 2016 г.: 1 992 млн. руб.).

##### **Обязательства по договорам на строительство**

Группа заключила договоры с третьими сторонами на строительство объектов, которые потребуют осуществления капиталовложений после 30 июня 2017 г. Сведения по существенным обязательствам по договорам на строительство (с учетом НДС) приводятся ниже.

*«ЦДМ на Лубянке»* – Группа заключила договоры на выполнение реконструкции по проекту. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 219 млн. руб. и 224 млн. руб., соответственно.

*Апарт-отель «Swissotel Resort Сочи Камелия»* – Группа заключила договоры на строительство гостиничного комплекса в Сочи. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 485 млн. руб. и 502 млн. руб., соответственно.

*Гостиница «Пекин» и ЖК «Сады Пекина»* – Группа заключила договоры на реставрацию с приспособлением к современным требованиям Гостиничного комплекса «Пекин» и комплексной застройки прилегающей территории. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 829 млн. руб. и 1 037 млн. руб., соответственно.

*«IQ-квартал»* – Группа заключила договоры на строительство многофункционального комплекса «IQ-квартал» в «Москва-Сити». По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 2 848 млн. руб. и 6 354 млн. руб., соответственно.

## ПАО «Галс-Девелопмент» и дочерние организации

### Примечания к промежуточной сокращенной консолидированной финансовой отчетности (продолжение)

(в миллионах российских рублей, если не указано иное)

#### **33. Договорные и условные обязательства (продолжение)**

##### **Обязательства по договорам на строительство (продолжение)**

*ЖК «Wine House»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 248 млн. руб. и 608 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Наследие»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 3 631 млн. руб. и 4 803 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Театральный дом»* – Группа заключила договоры на строительство жилого дома в Москве. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 1 635 млн. руб. и 2 048 млн. руб., соответственно.

*МФК «Искра-Парк»* – Группа заключила договоры на строительство комплекса апартаментов с собственной инфраструктурой и подземным паркингом и офисно-делового центра в Москве. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 14 423 млн. руб. и 16 231 млн. руб., соответственно.

*ЖК «Достояние»* – Группа заключила договоры на строительство жилого комплекса в Москве. По состоянию на 30 июня 2017 г. и на 31 декабря 2016 г. обязательства по этим договорам составили 4 729 млн. руб. и 5 927 млн. руб., соответственно.

Всего прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью 44 листов

